

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG

Rechenschaftsbericht 2025/26
(Rechnungsjahr vom 01.05.2025 bis 30.04.2026)

Inhaltsübersicht

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft	3
Vorwort.....	4
Entwicklung des Fonds	6
Angaben zur Vergütungspolitik (Angaben per 31.12.2024).....	9
Zusammensetzung des Fondsvermögens.....	10
Vergleichende Übersicht.....	11
Ausschüttung / Auszahlung.....	12
Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens	13
Vermögensaufstellung zum 30. April 2026	17
Angaben gem. Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse.....	21
Immobilienportfolio.....	22
Grundstücksgesellschaften.....	67
Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN)	77
Bestätigungsvermerk	85
Angaben gemäß § 21 AIFMG	87
Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen.....	88
Fondsbestimmungen	96

Allgemeine Informationen zur Kapitalanlagegesellschaft

Die Gesellschaft	ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Am Belvedere 1, A-1100 Wien Telefon: +43 (0) 50 100 - 11632, Telefax: +43 (0) 50 100 9 - 11632 www.ersteimmobilien.at
Stammkapital	5 Mio. EURO
Gesellschafter	Erste Asset Management GmbH (75,10 %) WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group (15,00 %) S IMMO AG (9,90 %)
Aufsichtsrät:innen	Mag. Heinz Bednar (Vorsitzender) MMag. Sabine Hönigsberger (Stellvertreterin des Vorsitzenden) (bis 16.02.2026) Mag. Günther Artner (ab 24.02.2026: Stellvertreter des Vorsitzenden) Mag. Hanna Bomba Mag. (FH) Désirée Marie Holjevac (ab 24.02.2026) Conrad Schuller Mag. Klaus Wiltschnigg vom Betriebsrat entsandt: Ing. Heinrich Hubert REINER (ab 09.01.2026) Peter RIEDERER (ab 09.01.2026) Nicole WEINHENGST (ab 09.01.2026)
Geschäftsführer:innen	Mag. Peter Karl (CEO) Manfred Lentner
Prokurist:innen	Stefanie Eltmann, LL.M. (WU) Karl Freudenschuss Mag. Simone Pesau-Horowitz Mag. Thomas Puschnig Mag. (FH) Daniel Thum
Staatskommissär:innen	Mag. Matthias Ofner DI Hannes Smolnik (Stellvertreter)
Prüfer	PwC Wirtschaftsprüfung GmbH
Depotbank	Erste Group Bank AG

Vorwort

Sehr geehrte Anteilsinhaberin,
Sehr geehrter Anteilsinhaber,

der ERSTE IMMOBILIENFONDS hat sich auch im weiterhin herausfordernden Marktumfeld als verlässlicher Stabilitätsanker bewährt. Im Rechnungsjahr 2025/2026 erzielte der Fonds eine Performance von rd. 2,1 %. Die seit der Auflegung im Jahr 2008 konsequent verfolgte Investmentstrategie mit Fokus auf Wohnimmobilien hat sich langfristig bewährt und wird weiterhin durch die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen unterstützt. Das breit diversifizierte Portfolio umfasst derzeit 44 Objekte in Österreich und Deutschland (Hamburg). Auch im Büro- und Geschäftsbereich zeigt sich eine solide Nachfrage und Vermietungsleistung, sodass die Gesamtvermietungsquote aktuell rund 93,4 % beträgt. Durch die aktive Bewirtschaftung des Immobilienbestands werden für die Anleger:innen kontinuierlich Erträge erwirtschaftet.

Das Portfolio des Fonds ist insgesamt solide positioniert. Die Objektbewertungen entwickelten sich ausgeglichen und weitgehend stabil. Dem steht die Entwicklung auf der Nachfrageseite gegenüber: Obwohl sich die Zinsen seit längerem stabilisiert haben, blieb die Nachfrage nach Immobilienfonds aufgrund attraktiver alternativer Veranlagungsmöglichkeiten weiterhin rückläufig. In der Folge wurden weniger neue Anteile ausgegeben, während nach wie vor mehr Anteilscheine zurückgegeben wurden. Die daraus resultierenden Mittelabflüsse konnten aus Immobilienverkäufen und den vorhandenen liquiden Mitteln – also dem nicht in Immobilien investierten Vermögen – gedeckt werden. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben des Immobilieninvestmentfondsgesetzes (§ 32 ImmoInvFG) ist ein Mindestanteil von 10 % an liquiden Mitteln einzuhalten. Aufgrund der anhaltenden Anteilscheinrückgaben kam es im Betrachtungszeitraum vorübergehend zu einer Unterschreitung dieser Schwelle. Zum Stichtag 30. April 2026 betrug der Anteil der liquiden Vermögenswerte 11,22 %.

Vor dem Hintergrund bestehender Rückflüsse ist weiterhin von einer angespannten Liquiditätssituation zu sprechen. Angesichts dessen hat die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. entschieden, weiterhin Immobilienverkäufe zu tätigen und in erforderlichem Ausmaß Fremdmittel (=Kredite) zur Bewirtschaftung der Immobilien aufzunehmen und Objekte zu verkaufen. Im Rechnungsjahr 2025/2026 wurden 9 Transaktionen getätigt. Das Verkaufsvolumen in diesem Zeitraum beträgt rd. 239 Mio. Euro. Alle Immobilien konnten zu oder über den Verkehrswerten verkauft werden. Dies unterstreicht das erfolgreiche Management der Immobilien, die Werthaltigkeit des Portfolios sowie die konsequent verfolgte Investmentstrategie. Für die Zukunft steht eine weitere Pipeline potenzieller Objektverkäufe zur Verfügung, die bei Bedarf laufend und marktorientiert umgesetzt wird.

Die Aufnahme von Fremdfinanzierung zur Bewirtschaftung des Immobilienportfolios ist gemäß ImmoInvFG gesetzlich sowie in den Fondsbestimmungen geregelt. Die gesetzliche Bestimmung sieht vor, dass die langfristigen Fremdmittel max. 50% des Verkehrswertes der Immobilien betragen dürfen. Die kurzfristigen Fremdmittel sind gemäß Fondsbestimmungen mit einer Grenze von bis zu 10 % des Fondsvermögens festgelegt. Per 30.4.2026 hat der Fonds Fremdmittel in Höhe von insgesamt 130 Mio. Euro (rd. 100 Mio. Euro lang- und 30 Mio. Euro kurzfristige Kredite) gehalten.

Weiters möchten wir Sie informieren, dass aufgrund neuer regulatorischer Vorschriften die Fondsbestimmungen des ERSTE IMMOBILIENFONDS mit 16.4.2026 geändert werden mussten. Aufgrund neuer Vorschriften wurden zusätzliche Liquiditätsmanagement-Instrumente eingeführt. Hierbei handelt es sich um die möglichen Maßnahmen „Rücknahmebeschränkung (Gating)“ sowie um eine „Verlängerung der Kündigungsfrist“. Bestehende Anleger:innen wurden bereits im März 2026 schriftlich über diese Änderung informiert. Details dazu finden Sie auch im §21 Dokument und den Fondsbestimmungen auf der Homepage www.ersteimmobilien.at.

Das Immobilienportfolio des Fonds ist mit insgesamt 44 vermieteten Objekten in Österreich und Deutschland weiterhin breit diversifiziert und solide positioniert. Trotz der bestehenden Herausforderungen bleibt der Ausblick für das Portfolio nach wie vor stabil. Der Schwerpunkt liegt auf der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienbestands sowie auf der nachhaltigen Erzielung laufender Mieterträge zugunsten der Anleger:innen.

Mit freundlichen Grüßen

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
Die Geschäftsführung

Mag. Peter Karl (CEO)

Manfred Lentner

Wien, am 31. Juli 2026

Sehr geehrte Anteilsinhaber:innen,

wir erlauben uns, Ihnen nachstehend den Bericht des ERSTE IMMOBILIENFONDS, Immobilienfonds nach dem Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) und dem Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG), über das Rechnungsjahr vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2026 vorzulegen.

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist seit 15.7.2024 als Art. 8 Fonds (SFDR) eingestuft. Vorrangig strebt der Immobilienfonds die Erfüllung des ökologischen und sozialen Merkmals „Stadt der kurzen Wege“ an. Zusätzlich werden die Erhöhung der Energieeffizienz und die Reduktion der Verwendung fossiler Energieträger als ökologische Merkmale angestrebt.

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. berücksichtigt zudem bei der Verwaltung des ERSTE IMMOBILIENFONDS die „Richtlinie Ethische Geldanlagen der Österreichischen Bischofskonferenz und der Ordensgemeinschaften Österreich. Unter Berücksichtigung der angeführten Richtlinie identifiziert und analysiert die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. im Rahmen des Auswahlprozesses kontinuierlich Unternehmen und Immobilien, die die ethischen und ökologischen Standards der katholischen Kirche (Österreich) erfüllen (siehe Prospekt gem. § 21 AIFMG).

Entwicklung des Fonds

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wurde im Jahr 2007 gegründet und steht für die Konzeption von ertragssoliden und wertbeständigen Immobilieninvestments. Mit dem Hauptgesellschafter Erste Asset Management GmbH bündelt sie das Immobilien- und Wertpapierwissen der ERSTE und Sparkassen Gruppe. Als starke strategische Partner sind die Wiener Städtische Versicherung AG sowie die S IMMO AG an der Gesellschaft beteiligt.

Mit den beiden Publikumsfonds, dem ERSTE IMMOBILIENFONDS und dem nachhaltig orientierten ERSTE RESPONSIBLE IMMOBILIENFONDS richtet sich das Produktangebot vorrangig an interessierte Privatanleger:innen. Daneben bietet die ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft im Bereich der Immobilienspezialfonds maßgeschneiderte Investmentstrategien für institutionelle Investor:innen an. Die Nachfrage aus dieser Kundengruppe steigt zunehmend an.

ERSTE IMMOBILIENFONDS

Überblick Immobilienportfolio

Stand: 30.04.2026

- Investitionen in den wirtschaftlich soliden Staaten Österreich und Deutschland
- Immobilienvermögen rd. 1,21 Mrd. Euro (Verkehrswerte inkl. Nebenkosten)
- Fondsvermögen rd. 1,21 Mrd. Euro
- Immobilien in 6 Städten
 - Österreich: Graz, Klagenfurt, Linz, Schwechat, Wien
 - Deutschland: Hamburg
- 44 Bestandsobjekte (fertig errichtete und vermietete Immobilien) *)
 - Österreich: 31 Objekte
 - Deutschland: 13 Objekte
- 1 Wohnprojekt in Planung ¹
- Gesamtnutzfläche rd. 378.000 m² **)
- Durchschnittlicher Vermietungsgrad insgesamt rd. 93,4 % (auf die Gesamtnutzfläche bezogen) ***)

*) Von den 44 Bestandsobjekten werden einzelne Immobilien über Grundstücksgesellschaften gehalten, an denen der ERSTE IMMOBILIENFONDS nicht zu 100% beteiligt ist:

- Minderheitsbeteiligungen (10,0 %)
 - 1230 Wien, Lemböckgasse 59, gehalten von ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG
 - 8053 Graz, Ulmgasse 19 a-c, 21, gehalten von ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co. KG
- Minderheitsbeteiligung (10,1 %)
 - 8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17, gehalten von ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG
- Mehrheitsbeteiligungen (99,9 %)
 - 1210 Wien, Ignaz Köck Straße 10, gehalten von TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG
 - 8020 Graz, Alte Poststraße 83-85, gehalten von ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG

**) Die angegebene Gesamtnutzfläche umfasst:

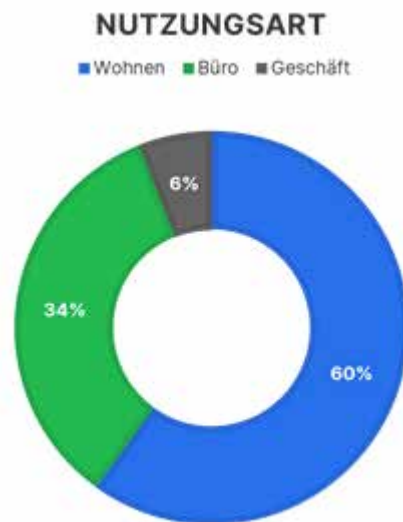
- 100 % der Nutzflächen jener Immobilien, die vollständig (direkt oder indirekt) im Eigentum des ERSTE IMMOBILIENFONDS stehen, sowie anteilig
- 10,0 % der Nutzfläche der Immobilie
 - 1230 Wien, Lemböckgasse 59 (gehalten von ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG)
 - 8053 Graz, Ulmgasse 19 a-c, 21 (gehalten von ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co. KG)
- 10,1 % der Nutzfläche der Immobilie
 - 8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17 (gehalten von ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG)
- 99,9 % der Nutzfläche der Immobilien
 - 1210 Wien, Ignaz Köck Straße 10 (gehalten von TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG)
 - 8020 Graz, Alte Poststraße 83-85 (gehalten von ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG)

¹ Bei dem Wohnprojekt wurde erst das Grundstück erworben.

***) Für die Ermittlung des Vermietungsgrades wurden die Grundstücksgesellschaft entsprechend Ihrer Kapitalbeteiligung berücksichtigt.

Verteilung nach Nutzungsarten (bezogen auf Verkehrswert)

Stand: 30.04.2026



Verteilung nach Region (bezogen auf Verkehrswert)

Stand: 30.04.2026



Realisierte und nicht realisierte Kursergebnisse der Berichtsperiode

	unrealisierte Gewinne	unrealisierte Verluste	realisierte Gewinne	gesamt
Wertpapiere	EUR -	EUR -	EUR -	EUR -
Immobilien (Aufwertungs- gewinne/ Abwertungs- verluste)	EUR 12.414.909,00	EUR -5.251.483,46	EUR 4.155.760,96	EUR 11.319.186,50

Veränderung der Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum

	30.04.2025	30.04.2026	Veränderung
Verbindlichkeiten aus Krediten	EUR 163.259.035,13	EUR 130.279.716,70	EUR -32.979.318,43
Darlehen an Grundstücksgesellschaften	EUR 145.802.693,32	EUR 74.065.065,77	EUR -71.737.627,55
Verbindlichkeiten für ausländische Ertragsteuern	EUR 7.593.211,78	EUR 5.695.588,31	EUR -1.897.623,47
Sonstige Verbindlichkeiten	EUR 32.591.624,64	EUR 26.536.024,42	EUR -6.055.600,22

Ausblick

Der Immobilieninvestmentmarkt in Österreich hat zuletzt erste Anzeichen einer schrittweisen Stabilisierung gezeigt. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch das gesunkene Zinsniveau. Aktuell führen jedoch geopolitische Spannungen und deren globale Auswirkungen zu einer Abschwächung der wirtschaftlichen Dynamik sowie zu einem erneuten Anstieg der Inflation. Wie sich das Zinsumfeld unter diesen Rahmenbedingungen weiterentwickeln wird, ist derzeit offen. Insgesamt bleibt das Marktumfeld anspruchsvoll. Aufgrund der hohen Qualität des Immobilienportfolios wird dennoch mit Zuversicht auf das kommende Jahr geblickt.

In der gegenwärtigen Marktsituation kommt dem aktiven Fondsmanagement eine zentrale Bedeutung zu. Vor dem Hintergrund bestehender Rückflüsse ist weiterhin von einer angespannten Liquiditätssituation auszugehen. Die Entwicklung des Fonds wird laufend analysiert und das Management setzt bei Bedarf gezielte Maßnahmen wie Verkäufe oder die Aufnahme von Fremdkapital. Diese Schritte werden kontinuierlich überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Parallel dazu liegt ein weiterer Schwerpunkt auf der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienbestandes. Die bereits hohe Vermietungsquote soll gehalten und punktuell weiter gesteigert werden, um die Mieteinnahmen bestmöglich zu optimieren. Vor diesem Hintergrund bleibt der Ausblick für das Immobilienportfolio positiv. Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist weiterhin als langfristige Veranlagung in wertstabile Sachwerte zu sehen.

Angaben zur Vergütungspolitik (Angaben per 31.12.2024)

An Mitarbeiter der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH gezahlte Vergütungen in EUR (Geschäftsjahr 2024 der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH)

Es werden keine Anlageerfolgsprämien und keine sonstigen, direkt von den Immobilienfonds gezahlten Beträge geleistet.

Anzahl der Mitarbeiter per 31.12.2024	35
Anzahl der Risikoträger im Jahr 2024	26
fixe Vergütungen	2.913.523
variable Vergütungen (Boni)	470.100
Summe Vergütungen für Mitarbeiter	3.383.623
davon Vergütungen für Geschäftsführer	578.944
davon Vergütungen für Führungskräfte - Risikoträger	238.112
davon Vergütungen für Risikoträger mit Kontrollfunktionen *	322.326
davon Vergütungen für sonstige Risikoträger	985.250
davon Vergütungen für Mitarbeiter, die sich aufgrund Ihrer Gesamtvergütung in derselben Einkommensstufe befinden wie Geschäftsführer und Risikoträger	0
Summe Vergütungen für Risikoträger	2.124.632

* Führungskräfte mit Kontrollfunktionen werden in dieser Gruppe ausgewiesen

Grundsätze für die Regelung leistungsbezogener Vergütungsteile

Die Verwaltungsgesellschaft hat Vergütungsgrundsätze festgelegt, um eventuelle Interessenkonflikte zu vermeiden und die Einhaltung der Wohlverhaltensregeln bei der Vergütung relevanter Personen sicherzustellen.

Bei allen Mitarbeitern der Verwaltungsgesellschaft stellen die fixen Gehaltsbestandteile einen ausreichend hohen Anteil an der Gesamtvergütung dar, um auf individueller Ebene die Umsetzung einer variablen Vergütungspolitik zu ermöglichen.

Die Gesamtvergütung (fixe und variable Bestandteile) unterliegt dem Prinzip der Ausgewogenheit und ist an Nachhaltigkeit geknüpft, um das Eingehen übermäßiger Risiken nicht zu belohnen. Die variable Vergütung stellt daher maximal einen ausgewogenen Anteil an der Gesamtvergütung eines Mitarbeiters dar.

Die leistungsbezogenen Vergütungsteile dienen sowohl den kurz- als auch den langfristigen Interessen der Verwaltungsgesellschaft und tragen zur Vermeidung risikofreudigen Verhaltens bei. Die leistungsbezogenen Vergütungsteile berücksichtigen sowohl die persönliche Leistung als auch die Profitabilität der Verwaltungsgesellschaft.

Die Größe des Bonuspools wird auf Basis der auf verschiedene Mitarbeiterkategorien anwendbaren Bonuspotenziale berechnet. Bonuspotenziale sind ein Prozentsatz der fixen Jahresbruttovergütung. Das Bonuspotenzial beträgt maximal 100% der fixen Jahresbruttovergütung. Der Bonuspool wird entsprechend dem Erfolg der Verwaltungsgesellschaft angepasst. Der persönliche Bonus ist an die persönliche Leistung gebunden. Die Summe persönlicher Boni ist durch die Größe des Bonuspools nach Malus-Anpassungen limitiert.

Die leistungsbezogenen Zahlungen sind für alle Mitarbeiter, einschließlich der wesentlichen Risikoträger (gemäß der Definition in der Vergütungspolitik), und der Geschäftsführer der Verwaltungsgesellschaft mit 100% der Jahresbruttovergütung limitiert.

Das Vergütungssystem besteht aus 3 Komponenten:

- 1) Fixe Vergütung
- 2) Variable Vergütung
- 3) Nebenleistungen

Das Bonuspotenzial basiert auf der fixen Jahresbruttovergütung. Die Zielvereinbarungen der Mitarbeiter enthalten qualitative und/oder quantitative Zielsetzungen. Die Auszahlung von leistungsbezogenen Vergütungsteilen ist an eine Mindestprofitabilität der Verwaltungsgesellschaft sowie an Leistungsziele gebunden.

Die Auszahlung von leistungsbezogenen Vergütungsteilen erfolgt zu 60% unmittelbar, wobei, für Mitarbeiter die direkt am Fonds- und Portfoliomanagement beteiligt sind, davon 50% sofort in bar und 50% in Form von unbaren Instrumenten nach einem Jahr ausbezahlt werden. Die übrigen 40% von leistungsbezogenen Vergütungsteilen werden zurückbehalten und über einen Zeitraum von drei Jahren ausbezahlt, wobei, für Mitarbeiter die direkt am Fonds- und Portfoliomanagement beteiligt sind, auch hiervon 50% in bar und 50% in Form von unbaren Instrumenten ausbezahlt werden. Die unbaren Instrumente können aus Anteilen eines von der Verwaltungsgesellschaft verwalteten Investmentfonds, gleichwertigen Beteiligungen oder mit Anteilen verknüpften Instrumenten oder gleichwertigen unbaren Instrumenten bestehen. Aufgrund des Proportionalitätsgrundsatzes hat die Verwaltungsgesellschaft eine Erheblichkeitsschwelle festgelegt, unterhalb welcher kein Anreiz zum Eingehen unangemessener Risiken vorliegt und daher eine verzögerte Auszahlung bzw. Auszahlung in Form eines unbaren Instruments unterbleiben kann. Sonstige unbare Zuwendungen sind Nebenleistungen, die nicht leistungsabhängig, sondern mit dem Arbeitsplatz verbunden sind (z.B. Dienstwagen) oder für alle Mitarbeiter gelten (z.B. Urlaub).

Um eine unabhängige Beurteilung der Festlegung und Anwendung der Vergütungspolitik und -praxis sicherstellen zu können, wurde vom Aufsichtsrat der Verwaltungsgesellschaft ein Vergütungsausschuss eingerichtet. Dieser setzt sich aus folgenden Personen zusammen: Mag. Heinz Bednar und MMag. Sabine Hönigsberger (Vergütungsexpertin).

Die vollständige Vergütungspolitik der Verwaltungsgesellschaft können Sie auf der Internet-Seite <https://www.ersteimmobilien.at/de/rechtliche-hinweise> abrufen.

Die letzte Überprüfung im März 2025 der Einhaltung der Verfahren der Vergütungspolitik durch den Aufsichtsrat hat keine Unregelmäßigkeiten ergeben. Weiters hat es bei der letzten Prüfung keine wesentlichen Prüfungsfeststellungen durch die Interne Revision gegeben.

Die Vergütungspolitik wurde im vergangenen Rechnungsjahr nicht wesentlich geändert.

Zusammensetzung des Fondsvermögens

	per 30.04.2026	
	in Mio.	in %
Immobilienvermögen	1.210,6	100,33
Grundstückgesellschaften	49,2	4,08
Sonstige Vermögenswerte	100,7	8,34
Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensverminderungen	-236,6	-19,61
Bankguthaben	82,7	6,85
Fondsvermögen	1.206,7	100,00

Vergleichende Übersicht

Rechnungs- jahr	Fonds- vermögen
2021/22	2.475.616.430,28
2022/23	2.373.893.003,72
2023/24	1.829.963.957,11
2024/25	1.429.936.591,35
2025/26	1.206.694.467,09

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2021/22	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	111,79	2,3200	+ 2,73
2022/23	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	112,07	2,3900	+ 2,36
2023/24	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	110,62	0,6500	+ 0,85
2024/25	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	111,60	1,4500	+ 1,48
2025/26	AT0000A08SG7	Ausschütter	EUR	112,54	1,9500	+ 2,16

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2021/22	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	107,37	2,6200	+ 3,20
2022/23	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	107,75	3,2400	+ 2,85
2023/24	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	105,93	1,1400	+ 1,35
2024/25	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	106,86	1,9400	+ 1,97
2025/26	AT0000A1Z8M2	Ausschütter	EUR	114,73	72,7496	+ 9,34

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2021/22	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	137,41	0,6357	2,0654	+ 2,71
2022/23	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	140,02	0,6227	2,3674	+ 2,37
2023/24	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	140,57	0,4593	0,3898	+ 0,84
2024/25	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	142,19	0,4612	1,3732	+ 1,48
2025/26	AT0000A08SH5	Thesaurierer	EUR	144,80	0,5341	1,9640	+ 2,17

Rechnungs- jahr	ISIN	Fondstyp	Währung	Errechneter Wert je Anteil	Ausschüttung / Auszahlung	Wieder- veranlagung	Wertentwicklung in Prozent 1)
2021/22	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	111,36	0,6591	2,2165	+ 3,18
2022/23	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	113,87	0,7230	2,7969	+ 2,86
2023/24	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	114,68	0,5189	0,8267	+ 1,35
2024/25	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	116,42	0,4578	1,5731	+ 1,98
2025/26	AT0000A1Z8N0	Thesaurierer	EUR	119,08	0,5914	2,1995	+ 2,69

1) Unter Annahme gänzlicher Wiederveranlagung von ausgeschütteten bzw. ausgezahlten Beträgen zum Rechenwert am Ausschüttungstag.

Die Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu.

Ausschüttung / Auszahlung

Für das Rechnungsjahr 01.05.2025 bis 30.04.2026 wird folgende Ausschüttung bzw. Auszahlung vorgenommen. Die kuponanzahlende Bank ist verpflichtet, von dieser Ausschüttung Kapitalertragsteuer in der nachfolgend angeführten Höhe einzubehalten, sofern keine Befreiungsgründe vorliegen.

Die Ausschüttung bzw. Auszahlung wird ab dem 15.07.2026 bei der

Erste Group Bank AG, Wien,

bzw. den jeweiligen depotführenden Banken gutgeschrieben bzw. ausgezahlt.

Fondstyp	ISIN	Währung	Ausschüttung/ Auszahlung	KES mit Options- erklärung	KES ohne Options- erklärung
Ausschütter	AT0000A08SG7	EUR	1,9500	0,4168	0,4168
Ausschütter	AT0000A1Z8M2	EUR	72,7496	72,7496	72,7496
Thesaurierer	AT0000A08SH5	EUR	0,5341	0,5341	0,5341
Thesaurierer	AT0000A1Z8N0	EUR	0,5914	0,5914	0,5914

Ertragsrechnung und Entwicklung des Fondsvermögens

1. Wertentwicklung des Rechnungsjahres (Fonds-Performance)

Ermittlung nach OeKB-Berechnungsmethode pro Anteil in Anteilscheinwährung ohne Berücksichtigung eines Ausgabeaufschlages.

Die Performanceergebnisse der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu.

Die Wertentwicklung von Anteilscheinklassen, welche zum Rechnungsjahresende keine umlaufenden Anteile haben oder während des gesamten Rechnungsjahres keine umlaufenden Anteile hatten, orientiert sich grundsätzlich an der ausschüttungsbereinigten Wertentwicklung des Gesamtfonds. In diesen Fällen werden die „Wertentwicklung“, der „Nettoertrag pro Anteil“ sowie „Gesamtwert inkl. fiktiv durch Ausschüttung/Auszahlung erworbenen Anteile“ nachfolgend nicht ausgewiesen.

Bei unterjähriger Auflage einer Anteilscheinklasse berechnet sich die Wertentwicklung ab dem Zeitpunkt der Auflage der Anteilscheinklasse. Daher und aufgrund möglicher anderer Gebührensätze und Währungsklassen kommt es grundsätzlich zu einer anderen Wertentwicklung als in einer vergleichbaren Anteilscheinklasse.

AT0000A08SG7 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (5.265.853,100 Anteile)	111,60
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2025 (entspricht rund 0,0131 Anteilen bei einem Rechenwert von 110,80)	1,4500
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (4.376.592,111 Anteile)	112,54
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	114,01
Nettoertrag pro Anteil	2,41
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	2,16 %

AT0000A1Z8M2 Ausschütter EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (97.509,000 Anteile)	106,86
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2025 (entspricht rund 0,0184 Anteilen bei einem Rechenwert von 105,66)	1,9400
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (50,000 Anteile)	114,73
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	116,84
Nettoertrag pro Anteil	9,98
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	9,34 %

AT0000A08SH5 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (5.683.819,238 Anteile)	142,19
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2025 (entspricht rund 0,0032 Anteilen bei einem Rechenwert von 142,56)	0,4612
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (4.803.944,913 Anteile)	144,80
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	145,27
Nettoertrag pro Anteil	3,08
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	2,17 %

AT0000A1Z8N0 Thesaurierer EUR	
Anteilswert am Beginn des Rechnungsjahres (202.700,000 Anteile)	116,42
Ausschüttung/Auszahlung am 11.07.2025 (entspricht rund 0,0039 Anteilen bei einem Rechenwert von 116,75)	0,4578
Anteilswert am Ende des Rechnungsjahres (155.100,000 Anteile)	119,08
Gesamtwert inkl. (fiktiv) durch Ausschüttung/Auszahlung erworbene Anteile	119,55
Nettoertrag pro Anteil	3,13
Wertentwicklung eines Anteiles im Rechnungsjahr	2,69 %

2. Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG

a. Bewirtschaftungsgewinne

Mieterträge	51.334.340,48	
Ausschüttungen von inländischen Grundstücksgesellschaften	935.250,00	
Immobilienbeteiligungsergebnis	- 6.546.031,92	
Leerstehungskosten	- 995.152,85	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 3.)	- 11.652.785,26	
Ausländische Ertragsteuern	- 744.925,67	
Fremdfinanzierungsaufwand	- 3.877.264,04	
Sonstige Aufwendungen	- 261.621,71	
Ertragsausgleich	- 3.449.860,29	
Summe Bewirtschaftungsgewinne		24.741.948,74

b. Aufwertungsgewinne

Wertveränderung der Liegenschaften	11.319.186,50	
Sachverständigenhonorare	- 515.571,82	
Anteilige Anschaffungsnebenkosten	- 3.712.237,66	
Ausländische latente Ertragsteuern	1.461.851,36	
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 3)	- 1.710.645,68	
Summe Aufwertungsgewinne		6.842.582,70

c. Wertpapier- und Liquiditätsgewinne

Zinsenerträge	1.437.665,27	
Zinsaufwand	- 546.090,05	
Ertragsausgleich	- 70.355,37	
Summe Wertpapier- und Liquiditätsgewinne		821.219,85

d. Aufwendungen

Vergütung an die KAG	- 11.205.926,49	
Kosten für Wirtschaftsprüfer und steuerl. Vertretung	- 166.744,88	
Kosten für Rechtsberatung	- 8.522,21	
Publizitätskosten	- 918,47	
Depotbankgebühren	- 1.336.643,95	
Ertragsausgleich	1.301.662,82	
Summe Aufwendungen		- 11.417.093,18
Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt		20.988.658,11

3. Fondsergebnis

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	20.988.658,11
(die Ableitung des Gewinns gemäß § 14 ImmoInvFG ist im Punkt 2. dargestellt)	
Dotierung Instandhaltungsrücklage (vgl. Punkt 2.a.)	11.652.785,26
Dotierung Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten sowie durchgeführte Instandhaltungen	- 7.833.402,04
20 %-Kürzung gemäß § 14 Abs. 4 ImmoInvFG (vgl. Punkt 2.b)	1.710.645,68
Fondsergebnis gesamt	26.518.687,01

4. Entwicklung des Fondsvermögens

Fondsvermögen am Beginn des Rechnungsjahres	1.429.936.591,35
Ausschüttung/Auszahlung	- 10.174.473,07
Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	- 239.586.338,20
Fondsergebnis gesamt	
(die Ableitung des Fondsergebnisses ist im Punkt 3. dargestellt)	26.518.687,01
Fondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1.206.694.467,09

5. Herkunft des Fondsergebnisses

Gewinn gemäß § 14 ImmoInvFG gesamt	20.988.658,11
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	172.315,52
Ausschüttungs-/thesaurierungsfähiges Fondsergebnis	21.160.973,63

6. Verwendung des Fondsergebnisses

Ausschüttung am 15.07.2026 für 4.376.592,111	
Ausschüttungsanteile (AT0000A08SG7) zu je EUR 1,9500	8.534.354,62
Ausschüttung am 15.07.2026 für 50,000	
Ausschüttungsanteile (AT0000A1Z8M2) zu je EUR 72,7496	3.637,48
Auszahlung am 15.07.2026 für 4.803.944,913	
Thesaurierungsanteile (AT0000A08SH5) zu je EUR 0,5341	2.565.786,98
Wiederveranlagung für 4.803.944,913	
Thesaurierungsanteile (AT0000A08SH5) zu je EUR 1,9640	9.434.947,81
Auszahlung am 15.07.2026 für 155.100,000	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1Z8N0) zu je EUR 0,5914	91.726,14
Wiederveranlagung für 155.100,000	
Thesaurierungsanteile (AT0000A1Z8N0) zu je EUR 2,1995	341.142,45
Gewinnvortrag für Ausschüttungsanteile in die Folgeperiode	189.378,15
Gesamtverwendung	21.160.973,63

Vermögensaufstellung zum 30. April 2026

		Verkehrswert per 30.04.2026 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
IMMOBILIENVERMÖGEN					
Immobilien					
Österreich					
8020 Graz, Alte Poststraße 83-85	2)	15.429.555,00	0,00	15.429.555,00	1,28
8020 Graz, Bahnhofgürtel 77-79		15.395.000,00	0,00	15.395.000,00	1,28
8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17	3)	1.530.655,00	0,00	1.530.655,00	0,13
8020 Graz, Friedhofgasse 17		5.654.000,00	0,00	5.654.000,00	0,47
8020 Graz, Idlhofgasse 40		11.537.500,00	44.174,58	11.581.674,58	0,96
8055 Graz, Mitterstraße 39-43		8.312.500,00	0,00	8.312.500,00	0,69
8020 Graz, Oeverseegasse 20, 20a, 20b		13.930.000,00	0,00	13.930.000,00	1,15
8054 Graz, Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12-18	15)	42.310.000,00	0,00	42.310.000,00	3,51
8020 Graz, Ulmgasse 19 a-c, 21	4)	2.141.500,00	0,00	2.141.500,00	0,18
8020 Graz, Zollgasse 3		8.207.500,00	0,00	8.207.500,00	0,68
8020 Graz, Zollgasse 5-11		12.045.000,00	0,00	12.045.000,00	1,00
9010 Klagenfurt, Hubertusstraße 73-75		7.729.500,00	65.096,89	7.794.596,89	0,65
4020 Linz, Weingartshofstraße 33-35	15)	17.925.000,00	0,00	17.925.000,00	1,49
2320 Schwechat, Mautner-Markhof-Straße 6	15)	22.932.500,00	386.147,60	23.318.647,60	1,93
1030 Wien, Paragonstraße 2	14)	26.855.000,00	77.367,33	26.932.367,33	2,23
1060 Wien, Mariahilfer Straße 123		37.636.500,00	0,00	37.636.500,00	3,12
1100 Wien, Favoritenstraße 92	5)	47.337.500,00	246.360,71	47.583.860,71	3,94
1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 110	15)	53.492.000,00	338.707,56	53.830.707,56	4,46
1160 Wien, Seitenberggasse 61-63	7)	38.856.103,00	0,00	38.856.103,00	3,22
1170 Wien, Liebknechtgasse 2+8	7)	7.359.589,00	0,00	7.359.589,00	0,61
1210 Wien, Brünner Straße 219-221	15)	45.705.000,00	0,00	45.705.000,00	3,79
1210 Wien, Fritz-Kandl-Gasse 1-3	7)	17.269.611,00	0,00	17.269.611,00	1,43
1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10	8)	13.726.260,00	0,00	13.726.260,00	1,14
1220 Wien, Groß-Enzersdorfer Straße 66-72	15)	57.812.500,00	2.838.184,04	60.650.684,04	5,03
1220 Wien, Hirschstettner Straße 61-63	11)	34.925.000,00	953.446,75	35.878.446,75	2,97
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 17-19		11.570.569,00	0,00	11.570.569,00	0,96
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 21-25	15)	14.923.100,00	0,00	14.923.100,00	1,24
1220 Wien, Ilse-Arlt-Straße 27-29	15)	12.311.767,00	0,00	12.311.767,00	1,02
1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 22	13)	33.065.000,00	88.895,12	33.153.895,12	2,75
1220 Wien, Langobardenstraße 44		16.737.487,00	0,00	16.737.487,00	1,39
1230 Wien, Lemböckgasse 59	10)	4.498.500,00	0,00	4.498.500,00	0,37
			Summe	664.200.076,58	55,04
Deutschland					
20097 Hamburg, Klostertor 1	9)	156.000.000,00	6.407.089,22	162.407.089,22	13,46
20249 Hamburg, Eppendorfer Landstraße 61		17.695.000,00	0,00	17.695.000,00	1,47
20359 Hamburg, Kleine Seilerstraße 1		16.090.000,00	0,00	16.090.000,00	1,33
21073 Hamburg, Edelbüttelstraße 37-61	12)	54.680.000,00	0,00	54.680.000,00	4,53
21075 Hamburg, Alter Postweg 87 c-e	12)	46.100.000,00	0,00	46.100.000,00	3,82

ERSTE IMMOBILIENFONDS

	Verkehrswert per 30.04.2026 in EUR	Anschaffungs- nebenkosten in EUR 1)	Verkehrswert inkl. Anschaffungs- nebenkosten in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
22081 Hamburg, Langenrehm 37-45	8.395.000,00	0,00	8.395.000,00	0,70
22081 Hamburg, Oberaltenallee 40-44	31.600.000,00	0,00	31.600.000,00	2,62
22085 Hamburg, Arndtstraße 16	7.965.000,00	0,00	7.965.000,00	0,66
22111 Hamburg, Dunckersweg 23, 31, 35, 39	16.705.000,00	0,00	16.705.000,00	1,38
22119 Hamburg, Schiffbeker Weg 230 a-e	18.200.000,00	0,00	18.200.000,00	1,51
22297 Hamburg, Deelbögenkamp 4	123.050.000,00	3.526.569,81	126.576.569,81	10,49
22303 Hamburg, Maacksgasse 2-8	12.625.000,00	0,00	12.625.000,00	1,05
22765 Hamburg, Holstenplatz 18	27.000.000,00	0,00	27.000.000,00	2,24
		Summe	546.038.659,03	45,25

Immobilien - Unbebaute Grundstücke

Österreich

8020 Graz, Keplerstraße 114	395.000,00	526,03	395.526,03	0,03
		Summe	395.526,03	0,03
SUMME IMMOBILIENVERMÖGEN			1.210.634.261,64	100,33

Sonstiger Netto- inventarwert in EUR

GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN 6)

Österreich

ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG	1.875.213,52	0,16
ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG	914.626,97	0,08
ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124		
Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG	18.205.177,96	1,51
ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG	76.306,31	0,01
ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG	978.108,30	0,08
ERSTE Immobilien Alpha GmbH	420.979,28	0,03
ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG	10.096.565,63	0,84
ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG	571.033,71	0,05
ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co KG	- 490.225,11	- 0,04
ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG	12.693.847,34	1,05
ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG	2.534.957,31	0,21
ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co KG	169.614,86	0,01
TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG	880.777,81	0,07
ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG	- 218.211,46	- 0,02
ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG	531.571,85	0,04
	Summe	49.240.344,28
SUMME GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFTEN		49.240.344,28

	Sonstiger Netto- inventarwert in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
BANKGUTHABEN	82.718.212,22	6,85
SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
Darlehensforderungen an Grundstücksgesellschaften	74.065.065,77	6,14
Forderungen gegenüber Hausverwaltung	10.702.092,45	0,89
Forderungen gegenüber Notar	1.720.331,98	0,14
Kautionen	8.256.863,34	0,68
Mietabgrenzungen und -forderungen	3.447.290,89	0,29
Sonstige Forderungen	910.233,33	0,08
Steuervorauszahlungen	1.567.957,10	0,13
Zinsenansprüche	8.209,29	0,00
SUMME SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	100.678.044,15	8,34
VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN		
Abgrenzung für Kreditzinsen (kurzfristig)	-13.022,22	0,00
Abgrenzung für Kreditzinsen (langfristig)	-266.694,48	-0,02
Baukostenbeiträge	-12.175.737,54	-1,01
Darlehensverbindlichkeiten der Grundstücksgesellschaften	-74.065.065,77	-6,14
Kautionen	-8.256.863,34	-0,68
Kreditverbindlichkeiten (kurzfristig)	-30.000.000,00	-2,49
Kreditverbindlichkeiten (langfristig)	-100.000.000,00	-8,29
Rückstellung für geplante Instandhaltungskosten	-5.816.632,74	-0,48
Rückstellung für latente Steuer	-4.624.420,46	-0,38
Sonstige Abgrenzungen	-94.893,80	-0,01
Steuerabgrenzung	-1.071.167,85	-0,09
Verbindlichkeiten Anschaffungsnebenkosten	-187.004,11	-0,02
Verbindlichkeiten aus Totalunternehmerverträgen	-4.892,89	0,00
SUMME VERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE VERMÖGENSVERMINDERUNGEN	-236.576.395,20	-19,61
FONDSVERMÖGEN	1.206.694.467,09	100,00

Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A08SG7	Stück	4.376.592,111
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A08SG7	EUR	112,54
Umlaufende Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8M2	Stück	50,000
Anteilswert Ausschüttungsanteile	AT0000A1Z8M2	EUR	114,73
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A08SH5	Stück	4.803.944,913
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A08SH5	EUR	144,80
Umlaufende Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8N0	Stück	155.100,000
Anteilswert Thesaurierungsanteile	AT0000A1Z8N0	EUR	119,08

- 1) Soweit bereits angefallen und noch nicht abgeschrieben.
- 2) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Alpha APS 85 GmbH & Co KG.
- 3) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG.
- 4) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft Wohnprojekt Ulmgasse EZ 2896 KG 63125 Webling GmbH & Co KG.
- 5) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG.
- 6) Details zu den Grundstücksgesellschaften vgl. Seite 67.
- 7) Die Immobilien sind Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG.
- 8) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG.
- 9) Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Grundschild über EUR 70.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 70.000.000,- ausgenutzt.
- 10) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG.
- 11) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG.
- 12) Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Gesamtgrundschild über EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.
- 13) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG.
- 14) Die Immobilie ist Bestandteil der Vermögenswerte der Grundstücksgesellschaft ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG.
- 15) Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.

Während des Berichtszeitraumes getätigte Verkäufe von Immobilien:

1060 Wien, Mollardgasse 21-23
1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 47, 47a
1210 Wien, Brünner Straße 124-126
1210 Wien, Hans-Czermak-Gasse 10-16
3100 St. Pölten, Maximilianstraße 53 / Kerensstraße 21-27
4020 Linz, Lindengasse 4, 6
4020 Linz, Wiener Straße 175
6900 Bregenz, Kaspar Hagen Straße 2A
8020 Graz, Eckertstraße 30 c-f, i

Während des Berichtszeitraumes getätigte Verkäufe / Abgänge von Anteilen an Grundstücksgesellschaften:

ERSTE Immobilien Alpha Monte Laa GmbH & Co KG

Angaben gem. Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse

Wertpapierleihegeschäfte iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds nicht eingesetzt werden. Wertpapierleihegeschäfte wurden deshalb nicht eingesetzt.

Pensionsgeschäfte iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds nicht eingesetzt werden. Pensionsgeschäfte wurden deshalb nicht eingesetzt.

Total Return Swaps (Gesamtrendite-Swaps) iSd der VO (EU) 2015/2365 (The Regulation on Transparency of Securities Financing Transactions and of Reuse) dürfen für den Fonds eingesetzt werden. In der Berichtsperiode gab es keine Total Return Swaps.

Wien, am 31. Juli 2026

ERSTE Immobilien
Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

Mag. Peter Karl (CEO)

Manfred Lentner

Immobilienportfolio



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1030
Ort:	Wien
Adresse:	Paragonstraße 2/5
EZ:	4645
Grundbuch:	01006 Landstraße
Grundstücksnummer:	2537/7
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.185
Gesamtnutzfläche in m ²	7.343,17
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.05.2018
Zugangsstichtag:	29.05.2018
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	23.040.155,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	376.713,82
Gesamtkosten:	23.416.868,82
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.527,98
Geschäft:	815,19
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/52
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	53,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	93.689,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	111.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	10.171,90
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	27.440.465,91
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1060
Ort:	Wien
Adresse:	Mariahilfer Straße 123
EZ:	102
Grundbuch:	01009 Mariahilf
Grundstücksnummer:	1436, 1441, 1442/1
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.605
Gesamtnutzfläche in m ²	9.297,89
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1993
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.12.2011
Zugangsstichtag:	01.06.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	28.800.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.950.794,20
Gesamtkosten:	30.750.794,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	1.661,03
Büro:	7.591,81
Sonstiges:	45,05
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/365
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	80,6%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	206.677,81
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	483.760,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	36.371.359,94
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Favoritenstraße 92
EZ:	633
Grundbuch:	01101 Favoriten
Grundstücksnummer:	345, 347, 348, 349
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.182
Gesamtnutzfläche in m ²	9.500,58
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.02.2020
Zugangsstichtag:	20.02.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	44.357.938,33
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	648.850,53
Gesamtkosten:	45.006.788,86
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.255,96
Geschäft:	3.070,62
Büro:	1.174,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/80
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	66,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	70.879,65
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	22.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	29.683,87
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	35.331.153,06
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1100
Ort:	Wien
Adresse:	Laaer-Berg-Straße 110
EZ:	91
Grundbuch:	01105 Oberlaa Stadt
Grundstücksnummer:	1239, 1240/2, 1243/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.541
Gesamtnutzfläche in m ²	15.994,67
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2021
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.02.2019
Zugangsstichtag:	01.04.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	45.214.839,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.165.064,69
Gesamtkosten:	46.379.903,69
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	15.994,67
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/255
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	98,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	88.469,74
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	111.250,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	42.942,68
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	45.822.770,82
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,00 ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1160
Ort:	Wien
Adresse:	Seitenberggasse 61, 63
EZ:	2595
Grundbuch:	01405 Ottakring
Grundstücksnummer:	769/30
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.457
Gesamtnutzfläche in m ²	15.480,46
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2003
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	31.073.022,68
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.599.428,15
Gesamtkosten:	32.672.450,83
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	15.367,76
Sonstiges:	112,70
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/231
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	64,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	12.757,90
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	70.585,90
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	52.911,77
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	53.341.871,07
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1170
Ort:	Wien
Adresse:	Liebknechtgasse 2, 8
EZ:	3033
Grundbuch:	01401 Dornbach
Grundstücksnummer:	735/50, 3672, 3675
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.765
Gesamtnutzfläche in m ²	2.689,24
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2002
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.604.588,57
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	306.647,43
Gesamtkosten:	5.911.236,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.506,92
Büro:	145,76
Sonstiges:	36,56
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/98
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	49,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	6.997,84
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	44.279,20
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	15.119,82
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	25.944.609,88
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Brünner Straße 219, 221
EZ:	4245, 4253
Grundbuch:	01616 Stammersdorf
Grundstücksnummer:	839/8, 839/16
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	11.045
Gesamtnutzfläche in m ²	22.390,07
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	10.08.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	39.200.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.357.975,61
Gesamtkosten:	41.557.975,61
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	16.110,13
Geschäft:	5.283,00
Andere Gewerbe:	930,94
Sonstiges:	66,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/250
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	99,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	764.368,75
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	594.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	78.844.497,24
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Fritz-Kandl-Gasse 1, 3
EZ:	1990
Grundbuch:	01617 Strebersdorf
Grundstücksnummer:	671/4
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.889
Gesamtnutzfläche in m ²	6.568,34
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2006
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.553.459,14
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	842.429,58
Gesamtkosten:	13.395.888,72
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.550,34
Sonstiges:	18,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/68
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	91,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	104.673,99
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	119.850,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	22.833,73
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.082.282,51
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1210
Ort:	Wien
Adresse:	Ignaz-Köck-Straße 10
EZ:	6701
Grundbuch:	01607 Großjedlersdorf II
Grundstücksnummer:	119/10, 244/59
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.054
Gesamtnutzfläche in m ²	5.257,96
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2006
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.06.2013
Zugangsstichtag:	01.07.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.644.468,15
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	412.904,31
Gesamtkosten:	11.057.372,46
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	5.257,96
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	103/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	89,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	87,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	87.900,24
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	113.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	7.422,18
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.564.747,16
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Groß-Enzersdorfer Straße 66, 68, 70, 72
EZ:	6678
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	675/6
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.700
Gesamtnutzfläche in m ²	16.307,25
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	10.09.2021
Zugangsstichtag:	01.07.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	56.940.501,45
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	4.609.998,36
Gesamtkosten:	61.550.499,81
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	15.524,46
Andere Gewerbe:	782,79
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/145
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	119.005,42
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	52.425,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	67.235,56
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	46.056.016,76
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Hirschstettner Straße 61, 63
EZ:	Baurecht 1998 ob 1624, Baurecht 2002 ob 929
Grundbuch:	01658 Hirschstetten
Grundstücksnummer:	450/17, 443/15
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.543
Gesamtnutzfläche in m ²	10.323,85
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2023
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.11.2021
Zugangsstichtag:	01.06.2023
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	35.388.888,31
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.347.887,38
Gesamtkosten:	36.736.775,69
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	10.323,85
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/97
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	62,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	73.373,92
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	52.800,23
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	65.404,07
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	38.731.326,79
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 17, 19
EZ:	6325, 6429
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/31, 672/50, 672/51
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.499
Gesamtnutzfläche in m ²	4.167,92
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.021.842,08
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	161.677,88
Gesamtkosten:	8.183.519,96
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.903,79
Sonstiges:	264,13
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	26.918,17
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	31.880,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	9.922.488,88
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arlt-Straße 21, 23, 25
EZ:	6336, 6434
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/44, 672/59, 672/60
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.371
Gesamtnutzfläche in m ²	5.381,93
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.655.896,33
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	214.760,95
Gesamtkosten:	10.870.657,28
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.187,33
Sonstiges:	194,60
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	26.445,87
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	47.280,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	14.764.476,52
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,00 ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Ilse-Arit-Straße 27, 29
EZ:	6334
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	672/42
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.231
Gesamtnutzfläche in m ²	4.346,94
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.01.2013
Zugangsstichtag:	13.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.987.701,71
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	177.663,20
Gesamtkosten:	9.165.364,91
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.565,21
Geschäft:	646,54
Sonstiges:	135,19
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,8%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	14.215,63
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	30.160,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.287.050,65
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,00 ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Janis-Joplin-Promenade 22
EZ:	6490
Grundbuch:	01651 Aspern
Grundstücksnummer:	629/87
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.840
Gesamtnutzfläche in m ²	9.463,84
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.05.2018
Zugangsstichtag:	04.05.2018
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	30.597.857,60
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	445.451,11
Gesamtkosten:	31.043.308,71
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	9.463,84
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	140.720,02
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	62.600,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	32.430,30
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	38.286.468,61
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1220
Ort:	Wien
Adresse:	Langobardenstraße 44
EZ:	686
Grundbuch:	01665 Stadlau
Grundstücksnummer:	42/24
Nutzung:	Wohnobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.814
Gesamtnutzfläche in m ²	6.655,89
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2000
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	30.07.2015
Zugangsstichtag:	01.10.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.887.487,44
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	619.247,87
Gesamtkosten:	13.506.735,31
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.476,67
Geschäft:	156,51
Sonstiges:	22,71
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/91
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	47,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	533.490,69
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	209.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	13.737,29
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.801.488,24
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* a) Pfandrecht zugunsten des Landes Wien in Höhe von ATS 46.266.450,00 (EUR 3.362.314,05) als Sicherstellung von 150 % der Förderung durch die Stadt Wien.

b) Veräußerungsverbot



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	1230
Ort:	Wien
Adresse:	Lemböckgasse 59
EZ:	1436
Grundbuch:	01808 Siebenhirten
Grundstücksnummer:	38/7
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	7.069
Gesamtnutzfläche in m ²	11.001,01
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.12.2022
Zugangsstichtag:	02.01.2023
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	46.308.864,30
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	911.906,00
Gesamtkosten:	47.220.770,30
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	10.438,12
Sonstiges:	562,89
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	80/72
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	97,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	16.324,21
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	545.390,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	48.954.078,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20097
Ort:	Hamburg
Adresse:	Klosterter 1
EZ:	3160
Grundbuch:	Hamburg St. Georg Süd
Grundstücksnummer:	2546
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.534
Gesamtnutzfläche in m ²	17.048,58
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2022
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	05.07.2022
Zugangsstichtag:	03.10.2022
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	175.620.746,68
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	9.997.905,56
Gesamtkosten:	185.618.652,24
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	16.539,07
Sonstiges:	509,51
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/74
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	98,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	57.201,65
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	18.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	113.362.976,80
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Grundschuld über EUR 70.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 70.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20249
Ort:	Hamburg
Adresse:	Eppendorfer Landstraße 61
EZ:	5746
Grundbuch:	Eppendorf
Grundstücksnummer:	3251
Nutzung:	G
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.996
Gesamtnutzfläche in m ²	4.258,55
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900 / 1985
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.07.2011
Zugangsstichtag:	01.08.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.870.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.176.201,02
Gesamtkosten:	13.046.201,02
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	932,94
Geschäft:	637,33
Büro:	543,34
Andere Gewerbe:	1.603,37
Sonstiges:	541,57
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/15
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	78,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	48,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	63.556,51
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	309.100,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	5.711,02
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	21.041.396,68
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	20359
Ort:	Hamburg
Adresse:	Kleine Seilerstraße 1
EZ:	1331
Grundbuch:	St. Pauli Süd
Grundstücksnummer:	1342, 1344
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	825
Gesamtnutzfläche in m ²	4.330,33
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2004
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.777.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	815.607,50
Gesamtkosten:	12.593.107,50
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	564,48
Büro:	3.380,28
Sonstiges:	385,57
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/45
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	80,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	350.526,55
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	515.584,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	7.125,07
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	19.370.973,51
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21073
Ort:	Hamburg
Adresse:	Eddelbüttelstraße 37, 39, 41, 43, 45, 46, 47, 47 a, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61
EZ:	17246
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	4903, 4972, 5750
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt (gefördert)
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	10.709
Gesamtnutzfläche in m ²	23.033,44
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.04.2014
Zugangsstichtag:	01.07.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	37.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.314.023,85
Gesamtkosten:	39.714.023,85
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.119,22
Geschäft:	5.297,22
Büro:	4.565,36
Sonstiges:	51,64
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/512
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	1.550.433,20
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	2.473.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	188.199,08
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	95.985.855,69
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Gesamtgrundsuld über EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	21075
Ort:	Hamburg
Adresse:	Alter Postweg 87 c-e
EZ:	18772
Grundbuch:	Harburg
Grundstücksnummer:	3564, 3565
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	8.913
Gesamtnutzfläche in m ²	13.186,00
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	25.11.2013
Zugangsstichtag:	30.07.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	34.288.104,53
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.847.716,58
Gesamtkosten:	37.135.821,11
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.186,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	5/112
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	70,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	165.408,75
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	137.380,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	143.880,40
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00*
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	46.534.460,16
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im mittels einer eingetragenen Gesamtgrundsuld über EUR 36.000.000,- zugunsten der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,- ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Langenrehm 37, 41, 43, 45
EZ:	10401
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	1336, 5128
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.162
Gesamtnutzfläche in m ²	3.304,12
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1957
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	26.03.2013
Zugangsstichtag:	01.05.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.000.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	624.179,34
Gesamtkosten:	6.624.179,34
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.010,32
Geschäft:	198,80
Sonstiges:	95,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/33
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	93,9%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	106.317,24
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	179.375,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	23.269,68
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	13.845.281,76
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22081
Ort:	Hamburg
Adresse:	Oberaltenallee 40, 42, 44
EZ:	17210
Grundbuch:	Barmbek
Grundstücksnummer:	6339, 6462, 6464
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.051
Gesamtnutzfläche in m ²	7.695,80
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2009
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	27.02.2013
Zugangsstichtag:	15.04.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	26.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	2.213.467,40
Gesamtkosten:	28.613.467,40
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	6.680,60
Sonstiges:	1.015,20
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	3/90
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	100,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	64,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	147.793,22
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	265.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	47.513,43
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	41.436.530,18
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22085
Ort:	Hamburg
Adresse:	Arndtstraße 14, 16
EZ:	4209
Grundbuch:	Uhlenhorst
Grundstücksnummer:	494
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.002
Gesamtnutzfläche in m ²	2.577,85
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1900
Generalsanierung:	2005
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	06.07.2011
Zugangsstichtag:	01.08.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.165.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	597.010,06
Gesamtkosten:	6.762.010,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Büro:	2.241,65
Sonstiges:	336,20
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	10/13
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	66,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	66,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	26.248,51
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	437.015,50
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	8.075,97
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	11.304.571,01
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22111
Ort:	Hamburg
Adresse:	Dunckersweg 23 a-c, 31, 31 b, 35, 35 c, 39, 39 c
EZ:	755, 1091
Grundbuch:	Horn Geest
Grundstücksnummer:	224, 811b
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	9.588
Gesamtnutzfläche in m ²	7.131,14
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1954
Generalsanierung:	2004
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	959.788,00
Gesamtkosten:	11.359.788,00
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	7.131,14
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/16
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	215.307,67
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	237.316,34
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	51.402,98
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	28.402.870,18
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22119
Ort:	Hamburg
Adresse:	Schiffbeker Weg 230
EZ:	2578
Grundbuch:	Öjendorf
Grundstücksnummer:	1624, 1625
Nutzung:	G
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.330
Gesamtnutzfläche in m ²	5.995,86
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1998
Generalsanierung:	2013
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	24.09.2013
Zugangsstichtag:	01.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	15.926.675,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.448.137,37
Gesamtkosten:	17.374.812,37
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.831,00
Geschäft:	2.498,47
Büro:	501,42
Andere Gewerbe:	122,00
Sonstiges:	42,97
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	41/73
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,1%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	92,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	850.042,08
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	994.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	65.285,30
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	30.645.896,66
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22297
Ort:	Hamburg
Adresse:	Deelbögenkamp 4, 4 a-d
EZ:	5494
Grundbuch:	Eppendorf
Grundstücksnummer:	3543, 3547
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	17.025
Gesamtnutzfläche in m ²	31.612,59
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1995
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	09.07.2020
Zugangsstichtag:	13.10.2020
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	125.249.180,12
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	7.945.115,94
Gesamtkosten:	133.194.296,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	520,00
Büro:	27.635,65
Andere Gewerbe:	361,68
Sonstiges:	3.095,26
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	83/567
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	74,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	70,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	4.083.364,93
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	3.674.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	122.742.961,29
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22303
Ort:	Hamburg
Adresse:	Maacksgasse 2, 4, 6, 8
EZ:	4348, 4349
Grundbuch:	Winterhude
Grundstücksnummer:	2326, 2327
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.741
Gesamtnutzfläche in m ²	3.568,27
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1930
Generalsanierung:	2012
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	05.12.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	8.995.332,86
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.095.122,45
Gesamtkosten:	10.090.455,31
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.501,27
Büro:	67,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	24.224,34
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	133.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	32.613,78
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.245.114,17
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Deutschland
PLZ:	22765
Ort:	Hamburg
Adresse:	Holstenplatz 18
EZ:	4926
Grundbuch:	Altona-Nord
Grundstücksnummer:	2225
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.994
Gesamtnutzfläche in m ²	11.166,72
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1992
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.12.2013
Zugangsstichtag:	01.01.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	20.786.600,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.900.117,43
Gesamtkosten:	22.686.717,43
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	610,60
Büro:	9.763,93
Sonstiges:	792,19
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	72/282
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	99,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	90,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	170.863,07
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	390.300,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	56.471,67
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	52.427.625,37
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	2320
Ort:	Schwechat
Adresse:	Mautner-Markhof-Straße 6
EZ:	2328
Grundbuch:	05220 Schwechat
Grundstücksnummer:	1187
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.690
Gesamtnutzfläche in m ²	7.521,91
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2020
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	04.06.2019
Zugangsstichtag:	01.07.2019
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	21.632.605,17
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	1.223.414,74
Gesamtkosten:	22.856.019,91
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	7.521,91
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/161
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	33,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	84.801,14
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	90.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	13.485,87
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	28.745.884,85
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,00 ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	4020
Ort:	Linz
Adresse:	Weingartshofstraße 33, 35
EZ:	3570
Grundbuch:	45203 Linz
Grundstücksnummer:	1303/11
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	4.223
Gesamtnutzfläche in m ²	6.197,89
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2015
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	12.06.2013
Zugangsstichtag:	12.06.2013
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	17.276.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	678.500,20
Gesamtkosten:	17.954.500,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	6.041,40
Geschäft:	156,49
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/85
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	97,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	57,6%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	60.737,14
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	32.700,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	23.486,45
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	22.896.701,03
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,00 ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Alte Poststraße 83, 85
EZ:	2008
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	1125/7
Nutzung:	Wohn- und Gewerbeobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.467
Gesamtnutzfläche in m ²	5.370,15
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	10.06.2015
Zugangsstichtag:	15.12.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.852.811,79
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	292.202,69
Gesamtkosten:	13.145.014,48
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.268,88
Geschäft:	1.101,27
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	26/51
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	82,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	64,1%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	66.065,73
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	30.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	20.185,78
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.761.445,32
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Bahnhofgürtel 77, 79
EZ:	1717
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	907/11
Nutzung:	Büroobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.680
Gesamtnutzfläche in m ²	7.176,12
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	1966
Generalsanierung:	2008
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	21.06.2011
Zugangsstichtag:	01.07.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	12.975.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	969.227,06
Gesamtkosten:	13.944.727,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Geschäft:	719,63
Büro:	5.462,34
Sonstiges:	994,15
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	20/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	62,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	80,7%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	67.598,55
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	1.042.119,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz hinsichtlich Fassade, Stiegenhaus und Paternosteraufzug.
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	27.685.857,24
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Eggenberger Gürtel 17
EZ:	597
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	1076/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	3.252
Gesamtnutzfläche in m ²	6.035,10
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.06.2015
Zugangsstichtag:	14.10.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	14.424.331,40
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	279.360,36
Gesamtkosten:	14.703.691,76
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.856,99
Geschäft:	178,11
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/53
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	88,7%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	79,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	105.231,28
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	20.160,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	49.258,43
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	23.765.488,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Friedhofgasse 17
EZ:	551
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	989/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	1.474
Gesamtnutzfläche in m ²	2.534,83
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	31.07.2012
Zugangsstichtag:	01.09.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	4.670.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	362.424,59
Gesamtkosten:	5.032.424,59
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.534,83
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	88,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	85,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	87.345,74
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	60.780,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	21.444,72
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	7.024.614,83
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Idlhofgasse 40
EZ:	1116
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	883
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.759
Gesamtnutzfläche in m ²	4.673,25
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	23.02.2015
Zugangsstichtag:	24.11.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	10.860.100,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	794.707,20
Gesamtkosten:	11.654.807,20
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.414,25
Geschäft:	259,00
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/40
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,4%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	77,5%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	71.849,12
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	25.200,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	38.861,27
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	17.437.465,86
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Keplerstraße 114
EZ:	1651, 1543
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	911/8, 911/11, 907/13, 907/14
Nutzung:	Grundstück
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.300
Gesamtnutzfläche in m ²	0,00
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2016
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2016
Zugangsstichtag:	01.07.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	679.500,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	33.702,84
Gesamtkosten:	713.202,84
f) vermietbare Flächen in m²:	
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	69/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	
Vermietungsgrad der Stellplätze:	46,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Pauschalverrechnung
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	0,00
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	6.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	0,00
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	Denkmalschutz hinsichtlich des Kellergewölbes
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	4.625.094,41
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Oeverseegasse 20, 20 a-b
EZ:	2869
Grundbuch:	63105 Gries
Grundstücksnummer:	180
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.282
Gesamtnutzfläche in m ²	5.201,15
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	02.08.2012
Zugangsstichtag:	01.10.2014
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	11.300.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	829.668,06
Gesamtkosten:	12.129.668,06
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	5.201,15
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/91
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	93,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	58,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	170.796,74
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	107.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	21.750,16
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	18.369.808,64
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Zollgasse 3
EZ:	1127
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	964/1, 964/3
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.899
Gesamtnutzfläche in m ²	3.480,50
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2011
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	19.08.2011
Zugangsstichtag:	01.10.2011
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	5.950.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	468.906,97
Gesamtkosten:	6.418.906,97
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.480,50
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/20
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	85,3%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	70,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	61.285,55
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	50.660,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	14.722,56
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	10.428.825,46
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8020
Ort:	Graz
Adresse:	Zollgasse 5, 7, 9, 11
EZ:	1728
Grundbuch:	63104 Lend
Grundstücksnummer:	997/1
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	2.699
Gesamtnutzfläche in m ²	4.543,22
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2012
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	09.08.2010
Zugangsstichtag:	01.05.2012
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	9.400.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	707.334,12
Gesamtkosten:	10.107.334,12
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	4.400,41
Geschäft:	100,70
Sonstiges:	42,11
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/82
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	96,2%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	66,3%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	101.705,93
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	41.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	17.960,98
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	16.075.254,95
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8053
Ort:	Graz
Adresse:	Ulmgasse 19 a-c, 21
EZ:	2896
Grundbuch:	63125 Webling
Grundstücksnummer:	221/3
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	12.675
Gesamtnutzfläche in m ²	8.447,83
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	29.06.2016
Zugangsstichtag:	05.09.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	19.382.704,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	770.602,21
Gesamtkosten:	20.153.306,21
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	8.447,83
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/80
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	91,8%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	123.758,01
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	91.000,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	28.292,46
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	33.281.455,00
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8054
Ort:	Graz
Adresse:	Olga-Rudel-Zeynek-Gasse 12, 14, 16, 18
EZ:	3631
Grundbuch:	63125 Webling
Grundstücksnummer:	20/12, 2319, 2320, 2325
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	18.437
Gesamtnutzfläche in m ²	13.900,18
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2019
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	03.12.2015
Zugangsstichtag:	04.01.2016
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	39.151.956,52
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	884.714,02
Gesamtkosten:	40.036.670,54
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	13.900,18
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	0/198
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,9%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	100,0%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	227.290,69
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	180.800,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	71.624,43
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00 *
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	52.065.610,61
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

* Die gegenständliche Liegenschaft ist im Rahmen eintragungsfähiger Pfandurkunden mit einem Höchstbetrag von in Summe EUR 240.000.000,- zugunsten der Erste Group Bank AG belastet. Der zu besichernde Kredit ist zum Stichtag im Ausmaß von EUR 30.000.000,00 ausgenutzt.



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	8055
Ort:	Graz
Adresse:	Mitterstraße 39, 41, 43
EZ:	1263
Grundbuch:	63122 Straßgang
Grundstücksnummer:	147/2
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	6.932
Gesamtnutzfläche in m ²	3.386,21
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2014
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	17.09.2014
Zugangsstichtag:	01.03.2015
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	7.850.000,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	665.471,82
Gesamtkosten:	8.515.471,82
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	3.386,21
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	68/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,0%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	97,4%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	61.013,59
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	58.500,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	14.141,44
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	12.289.583,86
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung



Weitere Informationen zur Immobilie finden Sie auf der Homepage unter www.ersteimmobilien.at.

a) Lage und Grundbuch:	
Land:	Österreich
PLZ:	9020
Ort:	Klagenfurt
Adresse:	Hubertusstraße 73, 75
EZ:	2108
Grundbuch:	72195 Waidmannsdorf
Grundstücksnummer:	312/4
Nutzung:	Wohnobjekt
b) Größe:	
Grundstücksgröße in m ²	5.559
Gesamtnutzfläche in m ²	2.882,58
c) Baujahr:	
Errichtungsjahr:	2017
Generalsanierung:	
d) Anschaffungszeitpunkt:	
Kaufvertrag vom:	15.03.2016
Zugangsstichtag:	02.10.2017
e) Anschaffungskosten:	
Kaufpreis:	6.008.552,00
Umbaukosten:	0,00
Nebenkosten:	461.619,13
Gesamtkosten:	6.470.171,13
f) vermietbare Flächen in m²:	
Wohnung:	2.882,58
Anzahl der Stellplätze (außen/innen):	58/0
g) Vermietungsstatus:	
Vermietungsgrad der Hauptnutzflächen:	98,5%
Vermietungsgrad der Stellplätze:	17,2%
h) Art der Betriebskostenverrechnung:	
Art:	Akontoeinhebung - Verrechnung nach tatsächlichem Aufwand
i) Summe der Kosten <u>durchgeführter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der Ausgaben:	25.467,93
j) Summe der Kosten <u>geplanter</u> Instandsetzungen, -haltungen, Erhaltungs-, Verbesserungsarbeiten u. Erweiterungen:	
Summe der geplanten Ausgaben:	10.080,00
k) Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	
Summe der Verwaltungskosten:	8.921,95
l) baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	
Auflagen:	
m) bürgerliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	
Belastungen:	0,00
n) Feuerversicherung:	
Versicherungssumme:	8.503.208,15
Deckungsgrad:	100,0%
o) gewählte Bewertungsansätze:	
1. Sachverständige:	Ertragswertermittlung
2. Sachverständige:	Ertragswertermittlung

Grundstücksgesellschaften

ERSTE Immobilien Alpha GmbH

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447 a

Gesellschafter:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 35.000,00

Anschaffungskosten der Beteiligung

EUR 65.128,60

Die Gesellschaft wurde am 12.10.2010 gegründet, der Zugangsstichtag ist der 29.05.2019.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Umlaufvermögen	EUR	425.498,28	EUR 425.498,28
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	4.519,00	EUR 4.519,00

Die alleinige Funktion der ERSTE Immobilien Alpha GmbH ist die der Komplementärin der ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG, der TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG, der ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG sowie der ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG.

ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 302922 z

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 999,00

EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH

EUR 1,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 10.915.876,33

davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 10.904.960,45

Der Erwerb (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft erfolgte 30.11.2010, der Zugang am 01.12.2010.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Umlaufvermögen	EUR	591.925,21	EUR 591.333,29
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	422.140,57	EUR 421.718,43

Die ERSTE Immobilien Aspernbrückengasse 2 GmbH & Co. KG verfügt über kein Immobilienvermögen mehr.

TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 256007 g

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 9.990,00

EB-Grundstücksbeteiligungen GmbH

EUR 10,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 5.771.900,59

davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 5.766.128,69

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht		
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR 13.740.000,00	EUR 13.726.260,00
Umlaufvermögen	EUR 1.223.955,32	EUR 1.222.731,36
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 342.295,85	EUR 341.953,55
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 3.119.385,76	EUR 3.119.385,76

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die TECH21 Bürohaus und Gewerbehof Errichtungs- und Betriebsgesellschaft mbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1210 Wien, Ignaz-Köck-Straße 10 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 408182 v

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 99.900,00

ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.

EUR 100,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 276.469,61

davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.

(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 276.193,14

Der Erwerb (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft erfolgte 19.02.2015, der Zugang am 15.03.2015.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht				
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Umlaufvermögen	EUR	16.328.355,56	EUR	16.328.355,56
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	3.634.508,22	EUR	3.634.508,22

Die ERSTE Immobilien Alpha W175 GmbH & Co KG verfügt über kein Immobilienvermögen mehr.

ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 437592 v

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 1.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 19.841.408,60

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht				
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR	63.485.303,00	EUR	63.485.303,00
Umlaufvermögen	EUR	4.150.057,44	EUR	4.150.057,44
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.615.100,13	EUR	1.615.100,13
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	17.720.000,00	EUR	17.720.000,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha „WE-Objekte“ GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaften 1160 Wien, Seitenberggasse 61-67, 1170 Wien, Liebknechtgasse 2+8 und 1210 Wien, Fritz-Kandl-Gasse 1-3 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 426641 p

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	34.965,00
ALTA Wirtschaftstreuhand- und Steuerberatungsgesellschaft m.b.H.	EUR	35,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	1.644.735,78
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.642.091,04

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	15.445.000,00	EUR 15.429.555,00
Umlaufvermögen	EUR	2.199.877,22	EUR 2.197.677,34
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	322.786,61	EUR 322.463,82
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	5.553.390,00	EUR 5.553.390,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha APS 85 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 8020 Graz, Alte Poststraße 83 - 85 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 393330 b

Komplementär:

Erste PEWO Immobilienverwaltung GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 615927 a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	1.010,00
Erste Group Immorent GmbH	EUR	8.990,00
Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung	EUR	844.059,01
davon ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)	EUR	85.249,96

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	15.155.000,00	EUR 1.530.655,00
Umlaufvermögen	EUR	1.070.023,35	EUR 108.072,36
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	314.515,33	EUR 31.766,05
1 Darlehen der Mehrheitsgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR	6.087.383,30	EUR 614.825,71

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 6,45 Mio. (aushaftend zum 30.04.2026: EUR 6.087.383,30). Von diesem Darlehen entfallen 10,1 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

Die ERSTE Immobilien Alpha Eggenberger Gürtel GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 8020 Graz, Eggenberger Gürtel 17 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 435766 h

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 1.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 887.759,00

Der Erwerb (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft erfolgte 30.07.2015, der Zugang am 10.08.2015.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Umlaufvermögen	EUR	24.040.051,07	EUR 24.040.051,07
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	5.834.873,11	EUR 5.834.873,11

Die ERSTE Immobilien Alpha Brünner Straße 124 Liegenschaftsverwaltung GmbH & Co KG verfügt über kein Immobilienvermögen mehr.

ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 450934 p

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 10.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 73.423,50

Der Erwerb (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft erfolgte 13.12.2016, der Zugang am 14.12.2016.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Umlaufvermögen	EUR 13.451.935,10	EUR	13.451.935,10
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 3.355.369,47	EUR	3.355.369,47

Die ERSTE Immobilien Alpha Kerensstraße GmbH & Co KG verfügt über kein Immobilienvermögen mehr.

ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co. KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 424440 b

Komplementär:

Erste PEWO Immobilienverwaltung GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 615927 a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 100,00

Erste Group Immorent GmbH

EUR 900,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 152.732,05

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 21.415.000,00	EUR	2.141.500,00
Umlaufvermögen	EUR -3.886.131,78	EUR	-388.613,18
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.016.119,32	EUR	101.611,93
1 Darlehen der Mehrheitsgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR 7.619.690,41	EUR	761.969,04

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 7,93 Mio. (aushaftend zum 30.04.2026: EUR 7.619.690,41). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

Die ERSTE Immobilien Alpha Ulmgasse GmbH & Co. KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 8020 Graz, Ulmgasse 19 a-c, 21 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 463072 p

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 38.350,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 2.655.111,59

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 33.065.000,00	EUR	33.065.000,00
Umlaufvermögen	EUR 2.773.930,20	EUR	2.773.930,20
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.859.303,23	EUR	1.859.303,23
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR 12.951.437,99	EUR	12.951.437,99

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Baufeld Omega GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1220 Wien, Janis-Joplin-Promenade 22 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 470154 d

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 2.500,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 7.414.701,76

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	26.855.000,00	EUR 26.855.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.089.864,00	EUR 1.089.864,00
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	518.830,29	EUR 518.830,29
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	9.489.278,46	EUR 9.489.278,46

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Paragonstraße GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1030 Wien, Paragonstraße 2 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 514931 b

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 100,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR (-) 1.912.015,32

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	47.337.500,00	EUR 47.337.500,00
Umlaufvermögen	EUR	1.726.878,19	EUR 1.726.878,19
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	748.769,89	EUR 748.769,89
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	20.531.573,56	EUR 20.531.573,56

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Favoritenstraße 92 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1100 Wien, Favoritenstraße 92 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 421554 h

Komplementär:

Erste PEWO Immobilienverwaltung GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 615927 a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 20.000,00

Erste Group Immorent GmbH

EUR 180.000,00

Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 23.527,51

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%	Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS	
Anlagevermögen	EUR 44.985.000,00	EUR	4.498.500,00
Umlaufvermögen	EUR -431.750,92	EUR	-43.175,09
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR 1.750.363,68	EUR	175.036,37
1 Darlehen der Mehrheitsgesellschafterin d. Grundstücksgesellschaft	EUR 22.292.106,50	EUR	2.229.210,65

Darlehen Dritter: Gesellschafterdarlehen der Mehrheitsgesellschafterin der Grundstücksgesellschaft in Höhe von EUR 22,29 Mio. (aushaftend zum 30.04.2026: EUR 22.292.106,50). Von diesem Darlehen entfallen 10 % auf den ERSTE IMMOBILIENFONDS.

Die ERSTE Immobilien Alpha Lemböckgasse 59 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1230 Wien, Lemböckgasse 59 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG

Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 546535 d

Komplementär:

ERSTE Immobilien Alpha GmbH, Am Belvedere 1, 1100 Wien, FN 353447a

Kommanditisten:

ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H.
(für den ERSTE IMMOBILIENFONDS)

EUR 10.000,00

(vorläufige) Anschaffungskosten der Kommanditbeteiligung

EUR 5.257.213,74

Das Datum des Erwerbs (Kaufvertragsdatum) der Grundstücksgesellschaft sowie der Zugangsstichtag stimmen mit jenem der gegenständlichen Immobilie überein.

Vermögensaufstellung zum Stichtag Rechenschaftsbericht			
	100%		Anteil ERSTE IMMOBILIENFONDS
Anlagevermögen	EUR	34.925.000,00	EUR 34.925.000,00
Umlaufvermögen	EUR	1.720.229,13	EUR 1.720.229,13
Verbindlichkeiten/Rückstellungen	EUR	1.188.657,28	EUR 1.188.657,28
1 Darlehen des ERSTE IMMOBILIENFONDS	EUR	4.700.000,00	EUR 4.700.000,00

Es bestehen keine Darlehen seitens Dritter.

Die ERSTE Immobilien Alpha Hirschstettner Straße 61 GmbH & Co KG ist Eigentümerin der Liegenschaft 1220 Wien, Hirschstettner Straße 61 und wird aufgrund gesetzlicher Bestimmungen transparent dargestellt, dementsprechend sind die Vermögenswerte der KG direkt im Fondsvermögen des ERSTE IMMOBILIENFONDS ausgewiesen.

Steuerliche Behandlung in Währung der Anteilsgattung (ISIN)

Erste Immobilienfonds EUR R01 (A)		30.04.2026		AT0000A08SG7	
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung	
	EUR	EUR	EUR	EUR	
Fondsergebnis der Meldeperiode					
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1275	0,1275	0,1275	0,1275	
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	1,8237	1,8237	1,8237	1,8237	
Zuzüglich					
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0329	0,0329	0,0329	0,0329	
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Abzüglich					
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Steuerfreie Dividenden					
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,1195	0,1195	
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge					
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-0,2075	-0,2075	-0,2075	-0,2075	
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,5566	0,5566	0,5566	0,5566	
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,3491	0,3491	0,3491	0,3491	
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	1,6350	1,6350	1,5155	1,5155	
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	1,5155	1,5155	0,0000	0,0000	
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	0,1195	0,1195	0,0000	0,0000	
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,5155	1,5155	
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	1,5155	
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	1,9500	1,9500	1,9500	1,9500	
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	0,0012	0,0012	0,0012	0,0012	
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	1,9500	1,9500	1,9500	1,9500	
Korrekturbeträge 2)					
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	1,8994	1,8994	1,8994	1,8994	
Korrekturbetrag Ausschüttungen	1,9500	1,9500	1,9500	1,9500	

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,1195	0,1195	0,1195	0,1195
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0409	0,0409	0,0409	0,0409
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,6296	0,6296	0,6296	0,6296
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	0,8450	0,8450	0,8450	0,8450
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,4746	1,4746	1,4746	1,4746
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0329	0,0329	0,0329	0,0329
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,4168	0,4168	0,4168	0,4168
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0112	0,0112	0,0112	0,0112
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,4055	0,4055	0,4055	0,4055

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger - juristische Personen werden nicht auf <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f> veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

Erste Immobilienfonds EUR D01 (A)	30.04.2026		AT0000A1Z8M2	
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	-4,5956	-4,5956	-4,5956	-4,5956
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	312,2147	312,2147	312,2147	312,2147
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	10,8280	10,8280	10,8280	10,8280
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	33,1424	33,1424	33,1424	33,1424
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	39,3748	39,3748
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	52,7326	52,7326	52,7326	52,7326
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	-5,0618	-5,0618	-5,0618	-5,0618
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	47,6708	47,6708	47,6708	47,6708
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	303,9187	303,9187	264,5439	264,5439
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	264,5441	264,5441	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	39,3745	39,3745	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	264,5439	264,5439
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	264,5439
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	72,7496	72,7496	72,7496	72,7496
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	234,8695	234,8695	234,8695	234,8695
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	72,7496	72,7496	72,7496	72,7496
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	353,9446	353,9446	353,9446	353,9446
Korrekturbetrag Ausschüttungen	72,7496	72,7496	72,7496	72,7496

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	39,3745	39,3745	39,3748	39,3748
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
nicht vorverkestete inländische Dividenden	0,0003	0,0003	0,0003	0,0003
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	1,3266	1,3266	1,3266	1,3266
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	263,2173	263,2173	263,2173	263,2173
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	264,5439	264,5439	264,5439	264,5439
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	10,8280	10,8280	10,8280	10,8280
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	72,7496	72,7496	72,7496	72,7496
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0001	0,0001	0,0001	0,0001
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	72,7496	72,7496	72,7496	72,7496

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger - juristische Personen werden nicht auf <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f> veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

Erste Immobilienfonds EUR R01 (T)	30.04.2026		AT0000A08SH5	
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1643	0,1643	0,1643	0,1643
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	2,3338	2,3338	2,3338	2,3338
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0420	0,0420	0,0420	0,0420
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,1526	0,1526
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-0,2689	-0,2689	-0,2689	-0,2689
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,7141	0,7141	0,7141	0,7141
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,4452	0,4452	0,4452	0,4452
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	2,0949	2,0949	1,9423	1,9423
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	1,9423	1,9423	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	0,1526	0,1526	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	1,9423	1,9423
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	1,9423
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,5341	0,5341	0,5341	0,5341
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	1,9640	1,9640	1,9640	1,9640
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,5341	0,5341	0,5341	0,5341
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten (Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)	2,4309	2,4309	2,4309	2,4309
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,5341	0,5341	0,5341	0,5341

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,1526	0,1526	0,1526	0,1526
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0536	0,0536	0,0536	0,0536
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,8071	0,8071	0,8071	0,8071
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	1,0816	1,0816	1,0816	1,0816
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	1,8886	1,8886	1,8886	1,8886
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0420	0,0420	0,0420	0,0420
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,5341	0,5341	0,5341	0,5341
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0147	0,0147	0,0147	0,0147
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,5194	0,5194	0,5194	0,5194

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger - juristische Personen werden nicht auf <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f> veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

Erste Immobilienfonds EUR D01 (T)	30.04.2026		AT0000A1Z8N0	
	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Fondsergebnis der Meldeperiode				
Ergebnis aus Kapitalvermögen ohne Verrechnung Verlustvortrag	0,1394	0,1394	0,1394	0,1394
Jahresgewinn Immobilienfonds gemäß §14 Abs. 2 Z 1 und 2 ImmoInvFG	2,6514	2,6514	2,6514	2,6514
Zuzüglich				
Einbehaltene in- und ausländische Abzugsteuern auf Kapitaleinkünfte	0,0563	0,0563	0,0563	0,0563
Ausländische Personensteuern auf Einkünfte aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG aus ausgeschüttetem Gewinnvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verrechenbarer Aufwand und Verlust aus Kapitalvermögen (Vortrag)	0,0089	0,0089	0,0089	0,0089
Nicht verrechenbare ausländische Verluste aus Immobilien DBA befreit	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht verwertbare inländische Verluste aus Immobilien	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Abzüglich				
Gutschriften sowie rückerstattete ausländische QuSt aus Vorjahren	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Zinserträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerfreie Dividenden				
Inlandsdividenden steuerfrei gem § 10 KStG	0,0000	0,0000	0,2046	0,2046
Auslandsdividenden steuerfrei gem §§ 10, 13 KStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Gemäß DBA steuerfreie Immobilienfondserträge				
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds 80%	-0,3344	-0,3344	-0,3344	-0,3344
Bewirtschaftungsgewinne des Immobilienfonds	0,8352	0,8352	0,8352	0,8352
Summe der gemäß DBA steuerfreien Gewinne des Immobilienfonds	0,5008	0,5008	0,5008	0,5008
Erst bei Ausschüttung in Folgejahren steuerpflichtige Einkünfte gem § 27 Abs 3 und 4 EStG	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
verrechneter Verlustvortrag	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Steuerpflichtige Einkünfte 3)	2,3553	2,3553	2,1507	2,1507
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuert (ohne vorverkeste inländische Dividenden)	2,1507	2,1507	0,0000	0,0000
Von den Steuerpflichtigen Einkünften endbesteuerte vorverkeste inländische Dividenden	0,2046	0,2046	0,0000	0,0000
Nicht endbesteuerte Einkünfte	0,0000	0,0000	2,1507	2,1507
Nicht endbesteuerte Einkünfte, davon Basis für die Zwischensteuer (§ 22 Abs 2 KStG)	0,0000	0,0000	0,0000	2,1507
Summe Ausschüttungen vor Abzug KEST ausgenommen bereits gemeldete unterjährige Ausschüttungen	0,5914	0,5914	0,5914	0,5914
In der Ausschüttung enthaltene, bereits in Vorjahren versteuerte ordentliche Gewinnvorträge und Immobilien-Gewinnvorträge	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
In der Ausschüttung enthaltene Substanzauszahlung	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Nicht ausgeschüttetes Fondsergebnis	2,1995	2,1995	2,1995	2,1995
Ausschüttung (vor Abzug KEST), die der Fonds mit der gegenständlichen Meldung vornimmt	0,5914	0,5914	0,5914	0,5914
Korrekturbeträge 2)				
Korrekturbetrag ausschüttungsgleicher Ertrag für Anschaffungskosten	2,7162	2,7162	2,7162	2,7162
(Beträge, die KEST-pflichtig, DBA-befreit oder sonst steuerbefreit sind)				
Korrekturbetrag Ausschüttungen	0,5914	0,5914	0,5914	0,5914

	Privatanleger	Betrieblicher Anleger - natürliche Person	Betrieblicher Anleger - juristische Person	Privatstiftung
	EUR	EUR	EUR	EUR
Anrechenbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Rückerstattbare Quellensteuern aus				
Dividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Begünstigte Beteiligungserträge				
Inlandsdividenden	0,2046	0,2046	0,2046	0,2046
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge, die dem KEST-Abzug unterliegen				
Zinsen	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Auslandsdividenden	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Substanzgewinne	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Erträge des Immobilienfonds (ohne Aufwertungsgewinne, ohne Ausschüttungen aus inländischen (intransparenten) Grundstücksgesellschaften)	0,9597	0,9597	0,9597	0,9597
Aufwertungsgewinne des Immobilienfonds (80%)	1,1909	1,1909	1,1909	1,1909
Summe KEST-pflichtige Immobilienerträge des Immobilienfonds	2,1507	2,1507	2,1507	2,1507
KEST, die bei Zufluss in den Fonds einbehalten wurde 1)				
Inlandsdividenden	0,0563	0,0563	0,0563	0,0563
KEST, die durch Steuerabzug erhoben wird 1)	0,5914	0,5914	0,5914	0,5914
KEST auf Erträge aus Kapitalvermögen abzüglich anrechenbare QuSt	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
KEST auf Erträge des Immobilienfonds	0,5914	0,5914	0,5914	0,5914

Alle Angaben basieren auf von der OeKB als zuständige Meldestelle berechneten und veröffentlichten Werten (siehe <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f>) und beziehen sich auf 1 Anteil.

Die steuerliche Behandlung der unterschiedlichen Anlegergruppen bezieht sich jeweils auf in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige Anleger in Österreich nach § 98 Abs 1 Z 5 lit d EStG beschränkt steuerpflichtige Anleger haben hinsichtlich der Besteuerung jeweils anwendbare Gesetze bzw Doppelbesteuerungsabkommen zu beachten.

- 1) Der KEST-Abzug entfällt bei Vorliegen einer Befreiungsbestimmung. Falls dennoch KEST einbehalten wurde, gilt diese als Vorauszahlung auf die ESt/KöSt.
- 2) Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung ausschüttungsgleicher Erträge sind die Anschaffungskosten um den berechneten Korrekturbetrag zu erhöhen.
Ausschüttungen reduzieren die Anschaffungskosten in voller Höhe.
Bei Kundendepots, die dem KEST-Abzug unterliegen, werden die Anschaffungskosten automatisch korrigiert.
Die Werte für betriebliche Anleger - juristische Personen werden nicht auf <https://my.oekb.at/kapitalmarkt-services/kms-output/fonds-info/sd/af/f> veröffentlicht, sondern wurden vom steuerlichen Vertreter berechnet.
- 3) Für Privatanleger sind die Erträge mit dem KEST-Abzug endbesteuert. Dies gilt auch für betriebliche Anleger - natürliche Personen, soweit es sich nicht um realisierte Substanzgewinne nach § 27 Abs 3 und 4 EStG handelt. Im Einzelfall kann durch Ausübung der Option zur Regelbesteuerung aus der Endbesteuerung hinausoptiert und die Einkünfte im Zuge der Veranlagung versteuert werden. Die KEST wird in diesem Fall angerechnet bzw erstattet.

Bestätigungsvermerk

Prüfungsurteil

Wir haben den beigefügten Rechenschaftsbericht der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Wien, über den von ihr verwalteten

ERSTE IMMOBILIENFONDS
Immobilienfonds nach dem ImmoInvFG iVm AIFMG,

bestehend aus der Vermögensaufstellung zum 30. April 2026, der Ertragsrechnung für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr und den sonstigen in Anlage B Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG) vorgesehenen Angaben, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Rechenschaftsbericht den gesetzlichen Vorschriften sowie in Hinblick auf die Zahlenangaben den entsprechenden Vorschriften des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetzes (AIFMG) und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 30. April 2026 sowie der Ertragslage des Fonds für das an diesem Stichtag endende Rechnungsjahr in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des ImmoInvFG sowie des AIFMG.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 ImmoInvFG und § 20 Abs. 3 AIFMG in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Rechenschaftsbericht, ausgenommen die Vermögensaufstellung, die Ertragsrechnung, die sonstigen in Anlage B ImmoInvFG sowie in § 20 Abs. 2 AIFMG vorgesehenen Angaben und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Rechenschaftsbericht erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Rechenschaftsberichts haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Rechenschaftsbericht oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum dieses Bestätigungsvermerks erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Rechenschaftsbericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Rechenschaftsberichts und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des ImmoInvFG 2011 ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Rechenschaftsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Der Aufsichtsrat ist für die nachprüfende Kontrolle des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft betreffend den von ihr verwalteten Fonds verantwortlich.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Rechenschaftsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Rechenschaftsbericht als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Rechenschaftsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Rechenschaftsbericht, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Rechenschaftsberichts einschließlich der Angaben sowie ob der Rechenschaftsbericht die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wien, 31. Juli 2026

PwC Wirtschaftsprüfung GmbH

Dipl.-BW (FH) Marius Richter
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Rechenschaftsberichts mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns betätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Rechenschaftsbericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Angaben gemäß § 21 AIFMG

Berechnung des Gesamtrisikos

Das aktuelle Risikoprofil des Fonds und die von der Verwaltungsgesellschaft zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagement-Systeme befindet sich im Dokument „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

Die Berechnung des Gesamtrisikos erfolgt nach dem Commitment Approach.

Der höchste Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr: 114,71 %

Hebelfinanzierung

AIF Commitment Methode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	114,71 % am 27.06.2025
Maximaler Wert	200 %

AIF Bruttomethode

Höchster Wert im abgelaufenen Rechnungsjahr	109,97 % am 30.04.2026
Maximaler Wert	300 %

Risikolimits

Im abgelaufenen Rechnungsjahr gab es keine Verletzung der Risikolimits.

Schwer zu liquidierende Wertpapiere

Keine

Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen

Anhang Nachhaltigkeitsbezogene Informationen

DISCLAIMER

Dieses Dokument stellt nur einen Auszug aus dem Rechenschaftsbericht 2025/26 für den ERSTE IMMOBILIENFONDS dar und ist rechtlich nicht verbindlich. Der jeweils aktuelle Rechenschaftsbericht inklusive dieses Anhangs - Nachhaltigkeitsbezogene Informationen - ist unter

<https://www.ersteimmobilien.at/de/basisdaten/erste-immobilienfonds/AT0000A08SG7>
abrufbar.

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: ERSTE IMMOBILIENFONDS

Unternehmenskennung (LEI-Code): 5299001PGDMOE1P4A533

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☐ **Ja**

☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: ____%

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: ____%

☒ **Nein**

☐ Es werden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von ____% des Fondsvermögens an nachhaltigen Investitionen.

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als nicht ökologisch nachhaltig einzustufen sind

☐ mit einem sozialen Ziel

☒ Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS bewarb im Berichtszeitraum ökologische und soziale Merkmale im Zusammenhang mit Investitionen in Immobilien. Die beworbenen Merkmale betrafen insbesondere das soziale und ökologische Merkmal der „**Stadt der kurzen Wege**“, die **Reduktion der CO₂-Intensität durch Hinwirken auf eine Erhöhung der Energieeffizienz der Immobilien** sowie das **Hinwirken auf die Reduktion der Verwendung fossiler Energieträger in Zusammenhang mit Strom bzw. Heizung am Standort der Objekte**.

Die Beurteilung der Erfüllung dieser Merkmale erfolgte auf Grundlage der in der vorvertraglichen Offenlegung beschriebenen Anlagestrategie und der hierfür vorgesehenen internen Überwachungsprozesse. Sie bezieht sich grundsätzlich auf die zum Berichtsstichtag 30.04.2026 im Fonds gehaltenen Immobilien. Im Berichtszeitraum veräußerte Immobilien wurden bis zu ihrem Abgang im Rahmen der laufenden internen Überwachungsprozesse berücksichtigt.

Zum Berichtsstichtag 30.04.2026 erfüllte das Immobilienportfolio die für den Fonds festgelegten Kriterien zur Erreichung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale. Liquiditätsveranlagungen in Form von Bankguthaben und Termingeldern dienten der Liquiditätssteuerung und wurden nicht zur Erfüllung der ökologischen oder sozialen Merkmale herangezogen.

Insgesamt wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale im Berichtszeitraum im Rahmen der definierten Anlagestrategie und der hierfür vorgesehenen internen Überwachungsprozesse erfüllt.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

Folgende Nachhaltigkeitsindikatoren wurden im Berichtszeitraum zur Beurteilung der Erfüllung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale herangezogen:

Ankaufschekliste: Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien für den ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben. Die Ankaufschekliste kam daher nicht zur Anwendung.

Assessment Stadt der kurzen Wege: Das Assessment „Stadt der kurzen Wege“ wurde für die zum Berichtsstichtag 30.04.2026 im Fonds befindlichen Bestandsimmobilien durchgeführt. Zum Berichtsstichtag erfüllten 100 % des Immobilienportfolios die für das Merkmal „Stadt der kurzen Wege“ festgelegten Kriterien.

Self-Check: Für die Immobilien des Fonds wurde im Berichtszeitraum ein Self-Check durchgeführt. Dieser diente der strukturierten Erhebung nachhaltigkeitsbezogener Informationen zu Governance-, Sozial- und Umweltaspekten der Immobilien. Aus dem Self-Check wurden im Berichtszeitraum keine eigenständigen quantitativen Zielerreichungsquoten für die periodische Offenlegung abgeleitet.

Nachhaltigkeitssoring / -rating: Da im Berichtszeitraum keine Immobilien für den ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben wurden, wurde kein Nachhaltigkeitssoring erstellt. Für die zum Berichtsstichtag 30.04.2026 im Fonds befindlichen Immobilien lag ein internes Nachhaltigkeitsrating vor. Sämtliche zum Berichtsstichtag im Portfolio befindlichen Immobilieninvestitionen wiesen eine Bewertung innerhalb der für den Fonds definierten Spanne des internen Nachhaltigkeitsratings auf.

Energieeffizienz: Im Rahmen objektbezogener Prüfungen wurde für ausgewählte Immobilien analysiert, ob Zertifizierungen möglich sind, ob Heizsysteme zukunftsfit sind und ob eine Installation von Photovoltaikanlagen möglich ist und ob Maßnahmen im Zusammenhang mit E-Ladestationen in Betracht kommen. Die Prüfungen dienten der weiteren Beurteilung möglicher Maßnahmen zur Unterstützung der beworbenen ökologischen Merkmale, insbesondere der Reduktion der CO₂-Intensität und des Hinwirkens auf eine Reduktion fossiler Energieträger.

● **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtszeitraum blieb die Methodik zur Beurteilung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale im Wesentlichen unverändert. Das Assessment „Stadt der kurzen Wege“ zeigte weiterhin ein stabiles Ergebnis; auch zum Berichtsstichtag 30.04.2026 erfüllten 100 % des Immobilienportfolios die hierfür festgelegten Kriterien. Das interne Nachhaltigkeitsrating der zum Berichtsstichtag im Portfolio befindlichen Immobilien lag ebenfalls weiterhin innerhalb der für den Fonds definierten Spanne.

Aufgrund der im Berichtszeitraum erfolgten Immobilienveräußerungen hat sich die Zusammensetzung des Portfolios gegenüber dem vorangegangenen Berichtszeitraum verändert, weshalb ein unmittelbarer Vergleich der Portfolioentwicklung mit dem vorangegangenen Berichtszeitraum nur eingeschränkt aussagekräftig ist. Dies betrifft insbesondere Aussagen zur Entwicklung der Energieeffizienz, zur Reduktion der Verwendung fossiler Energieträger sowie zu Ergebnissen aus dem Self-Check. Aus diesen Indikatoren wurden im Berichtszeitraum keine eigenständigen quantitativen Vergleichswerte für die periodische Offenlegung abgeleitet.

Auf Basis der im Berichtszeitraum angewendeten internen Überwachungsprozesse wurden die für den Fonds festgelegten Anforderungen an das Merkmal „Stadt der kurzen Wege“ sowie an das interne Nachhaltigkeitsrating weiterhin erfüllt.

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS bewarb im Berichtszeitraum ökologische und soziale Merkmale im Sinne von Art. 8 SFDR. Nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Z 17 SFDR stellten weder das Anlageziel des Fonds dar, noch wurde in der vorvertraglichen Offenlegung ein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen zugesagt. Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde daher kein eigener Anteil nachhaltiger Investitionen ausgewiesen. Dementsprechend sind keine spezifischen Ziele nachhaltiger Investitionen und kein Beitrag solcher Investitionen zu diesen Zielen darzustellen.

● **Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?**

Mit dem ERSTE IMMOBILIENFONDS werden ökologische oder soziale Merkmale beworben. Es ist essentiell in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass der ERSTE IMMOBILIENFONDS nicht das Ziel des Investments in nachhaltige Investitionen verfolgt.

Im Bereich der Immobilien hat die ERSTE Immobilien KAG in Einhaltung des Grundsatzes der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für den ERSTE IMMOBILIENFONDS Indikatoren für nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert und berücksichtigte sie gem. festgelegter Methodologie und Prozesse.

Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS bewarb im Berichtszeitraum ökologische und soziale Merkmale im Sinne von Art. 8 SFDR. Nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Z 17 SFDR stellten weder das Anlageziel des Fonds dar, noch wurde in der vorvertraglichen Offenlegung ein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen zugesagt.

Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde daher kein eigener Anteil nachhaltiger Investitionen ausgewiesen. Dementsprechend ist für den Berichtszeitraum keine gesonderte Beurteilung darzustellen, inwiefern nachhaltige Investitionen ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet haben.

Die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren für Immobilieninvestitionen wird im Abschnitt „Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dargestellt.

Stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben

Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde kein eigener Anteil nachhaltiger Investitionen ausgewiesen. Daher ist keine gesonderte Beurteilung des Einklangs nachhaltiger Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte darzustellen.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die ERSTE Immobilien KAG berücksichtigte im Berichtszeitraum die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Principle Adverse Impacts - "PAI") aus Anhangs I der (EU) VO 2022/1288, soweit diese für die Immobilieninvestitionen des ERSTE IMMOBILIENFONDS einschlägig waren.

Da der ERSTE IMMOBILIENFONDS nicht in Wertpapiere von Unternehmen investierte, waren unternehmensbezogene PAI-Indikatoren nicht einschlägig. Für die Immobilieninvestitionen des Fonds wurden insbesondere folgende immobilienbezogene PAI-Indikatoren gemäß Anhang I der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 berücksichtigt:

- Indikator 17 (Tabelle 1): Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien
- Indikator 18 (Tabelle 1): Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz
- Indikator 20 (Tabelle 2): Abfallerzeugung im Betrieb, insbesondere der Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgte durch die Anwendung sozialer und ökologischer Ausschluss- und Auswahlkriterien sowie durch deren Einbindung in die internen Prozesse zur Immobilienauswahl und Bestandsüberwachung. Diese sind auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG unter [Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen | ERSTE Immobilien KAG](#) abrufbar.

Im Bereich fossiler Brennstoffe wurde berücksichtigt, dass durch den Fonds keine Immobilien erworben oder gehalten werden sollen, die der Gewinnung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen. Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien für den ERSTE IMMOBILIENFONDS erworben.

Der PAI-Indikator betreffend Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wurde durch die Erhebung des Anteils der Immobilien berücksichtigt, die auf Basis der verfügbaren Energieausweise bzw. Energiekennzahlen unter diesen Indikator fallen. Für diesen PAI-Indikator wurde im Berichtszeitraum keine quantitativen Verbesserungsziele auf Produktebene festgelegt.

Der PAI-Indikator betreffend Abfallerzeugung im Betrieb wurde durch die Erhebung des Anteils der Immobilien berücksichtigt, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind, beziehungsweise für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag besteht.

Die PAI-Berücksichtigung erfolgte nicht durch die Zusage quantitativer Mindestwerte auf Produktebene, sondern durch die strukturierte Einbeziehung der genannten Kriterien in den Investmentprozess und die laufende Bestandsüberwachung des Immobilienfonds.



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Sektor	in % der Vermögenswerte	Land
Hamburg, Klostertor	Immobilien	12,93%	DE
Hamburg, Deelbögenkamp	Immobilien	10,20%	DE
Wien, Groß-Enzersdorfer Straße	Immobilien	4,79%	AT
Hamburg, Eddelbüttelstraße	Immobilien	4,53%	DE
Wien, Laaer-Berg-Straße	Immobilien	4,43%	AT

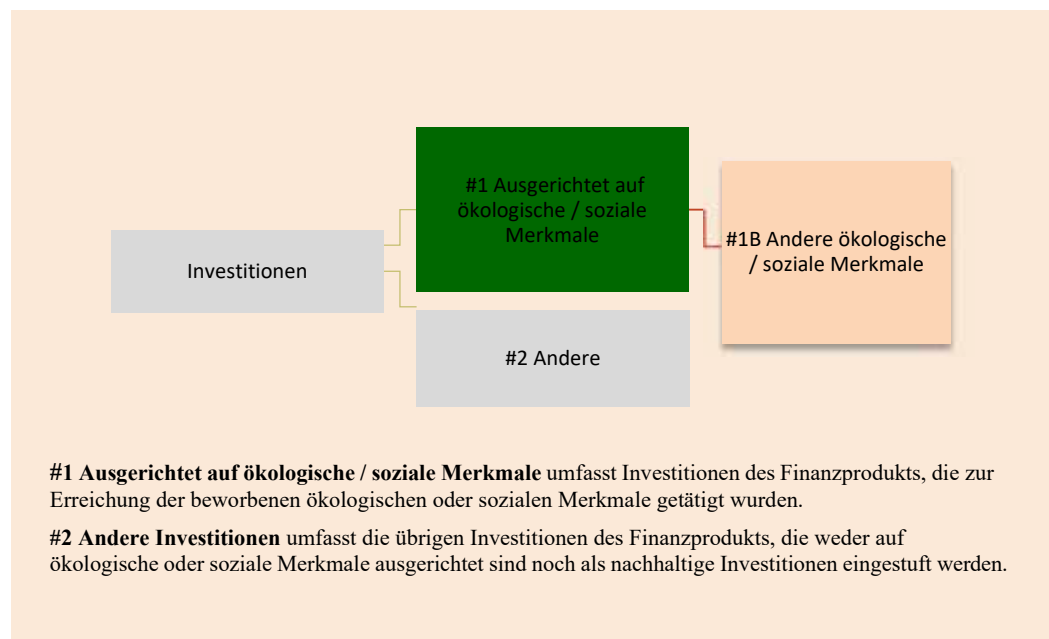


Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS bewarb im Berichtszeitraum ökologische und soziale Merkmale im Sinne von Art. 8 SFDR. Nachhaltige Investitionen im Sinne von Art. 2 Z 17 SFDR stellten weder das Anlageziel des Fonds dar, noch wurde in der vorvertraglichen Offenlegung ein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen zugesagt.

Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde daher kein eigener Anteil nachhaltiger Investitionen ausgewiesen. Der Anteil der ausgewiesenen nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen betrug dementsprechend 0 %.

Wie sah die Vermögensallokation aus?



Zum Berichtsstichtag 30.04.2026 entfielen 93,55% der Investitionen des ERSTE IMMOBILIENFONDS auf die Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale. Diese Kategorie umfasste die Immobilieninvestitionen des Fonds, die im Rahmen der definierten Anlagestrategie, auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale ausgerichtet waren.

6,45% der Investitionen entfielen auf die Kategorie #2 Andere Investitionen. Diese Kategorie umfasste insbesondere Liquiditätsveranlagungen in Form von Bankguthaben, Termin- und

Callgeldern, die der Liquiditätssteuerung dienten und nicht zur Erfüllung der ökologischen oder sozialen Merkmale herangezogen wurden.

Innerhalb der Kategorie #1 wurden im Rahmen dieser periodischen Offenlegung keine nachhaltigen Investitionen als eigener Anteil ausgewiesen. Die Unterkategorie #1A Nachhaltige Investitionen betrug daher 0 %. Die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichteten Immobilieninvestitionen wurden der Unterkategorie #1B Andere ökologische oder soziale Merkmale zugeordnet.

Finanzierungen bzw. Kredite sowie sonstige Forderungs- und Verbindlichkeitspositionen des Fonds wurden nicht als eigene Investitionskategorie ausgewiesen, da sie keine eigenständigen Investitionen darstellen und daher nicht den Kategorien #1 oder #2 zuzuordnen sind.

● ***In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?***

Als Immobilienfonds im Sinne des Immobilien-Investmentfondsgesetzes lag der Schwerpunkt der Investitionen des ERSTE IMMOBILIENFONDS im Berichtszeitraum im Wirtschaftssektor Immobilien. Die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichteten Investitionen des Fonds betrafen daher Immobilieninvestitionen.

Neben Immobilieninvestitionen hielt der Fonds Liquiditätsveranlagungen, insbesondere Bankguthaben, Termin- und Callgelder. Diese dienten der Liquiditätssteuerung und wurden der Kategorie „#2 Andere Investitionen“ zugeordnet.



● **Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?**

Nicht anwendbar. Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde kein eigener Anteil nachhaltiger Investitionen ausgewiesen. Daher ist kein Anteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel darzustellen, der mit der EU-Taxonomie konform war.

● **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

Nicht anwendbar. Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde kein eigener Anteil taxonomiekonformer nachhaltiger Investitionen ausgewiesen. Daher ist auch kein Anteil an Übergangstätigkeiten oder ermöglichenden Tätigkeiten darzustellen.

● **Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?**

Nicht anwendbar. Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde kein eigener Anteil taxonomiekonformer Investitionen ausgewiesen. Ein Vergleich mit früheren Bezugszeiträumen ist daher nicht darzustellen.



● **Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Nicht anwendbar. Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde kein eigener Anteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel ausgewiesen.



● **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Nicht anwendbar. Im Rahmen dieser periodischen Offenlegung wurde kein eigener Anteil sozial nachhaltiger Investitionen ausgewiesen.



Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Unter „#2 Andere Investitionen“ fielen im Berichtszeitraum insbesondere Liquiditätsveranlagungen in Form von Bankguthaben, Termin- und Callgeldern. Diese dienten der Liquiditätssteuerung des ERSTE IMMOBILIENFONDS sowie der Erfüllung gesetzlicher und operativer Liquiditätserfordernisse.

Für diese Investitionen wurden keine ökologischen oder sozialen Merkmale angewendet und kein spezifischer ökologischer oder sozialer Mindestschutz festgelegt. Die Liquiditätsveranlagungen wurden nicht zur Erfüllung der beworbenen Merkmale herangezogen; ihre Veranlagung erfolgte jedoch so, dass diese Merkmale nicht beeinträchtigt wurden.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Während des Berichtszeitraums wurden die für den ERSTE IMMOBILIENFONDS festgelegten internen Überwachungs- und Prüfprozesse zur Erfüllung der beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale fortgeführt.

Dazu zählten insbesondere die Überprüfung des Assessments „Stadt der kurzen Wege“ für die Bestandsimmobilien, die Durchführung des Self-Checks, die Überprüfung des internen Nachhaltigkeitsratings sowie objektbezogene Prüfungen zur Energieeffizienz bei ausgewählten Immobilien. Diese Maßnahmen dienten der laufenden Überwachung der mit dem Fonds beworbenen Merkmale sowie der Identifikation möglicher weiterer Handlungsfelder.

Im Berichtszeitraum wurden keine neuen Immobilien erworben, weshalb die Ankauflcheckliste nicht zur Anwendung kam. Im Berichtszeitraum veräußerte Immobilien wurden bis zu ihrem Abgang im Rahmen der laufenden internen Überwachungsprozesse berücksichtigt.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Für den ERSTE IMMOBILIENFONDS wurde kein Referenzwert bestimmt, um festzustellen, ob das Finanzprodukt auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist. Ein Vergleich mit einem bestimmten Referenzwert ist daher nicht anwendbar.

Fondsbestimmungen

ERSTE IMMOBILIENFONDS **Fondsbestimmungen gemäß Immobilien-Investmentfondsgesetz (ImmoInvFG)** **ivm Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG)**

Die Fondsbestimmungen für den ERSTE IMMOBILIENFONDS (im Folgenden „Immobilienfonds“), wurden von der Finanzmarktaufsicht (FMA) genehmigt.

Der ERSTE IMMOBILIENFONDS ist ein Immobilienfonds gemäß Immobilieninvestmentfondsgesetz (ImmoInvFG) in Verbindung mit Alternative Investmentfonds Manager Gesetz (AIFMG).

Der Immobilienfonds wird von der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH (in der Folge „KAG für Immobilien“), mit Sitz in 1100 Wien, Am Belvedere 1 verwaltet.

Artikel 1 Anteilscheine, Anteilinhaber

Die KAG für Immobilien hält das gesamte Fondsvermögen als Treuhandeigentum im eigenen Namen, jedoch auf Rechnung der Anteilinhaber.

Die Anteile werden durch Anteilscheine (Zertifikate) mit Wertpapiercharakter verkörpert, die auf Inhaber lauten. Sie verbriefen die Rechte der Anteilinhaber gegenüber der KAG für Immobilien und der Depotbank.

Die Anteilscheine werden ausschließlich in Sammelurkunden je Anteilsgattung dargestellt.

Artikel 2 Depotbank (Verwahrstelle)

Die für den Immobilienfonds bestellte Depotbank gemäß ImmoInvFG, die gleichzeitig die Verwahrstelle gemäß AIFMG ist, (nachstehend „Verwahrstelle“ oder „Depotbank“) ist die Erste Group Bank AG, Am Belvedere 1, 1100 Wien.

Zahlstellen für Anteilscheine sind die Depotbank oder sonstige im Prospekt inklusive der Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG (nachstehend „Prospekt“) genannten Zahlstellen.

Artikel 3 Veranlagungsinstrumente und – grundsätze

Für den Immobilienfonds dürfen nachstehende Vermögenswerte nach Maßgabe des ImmoInvFG erworben und veräußert werden.

Anlagegrundsätze und Anlageziele

Der Fonds investiert in Ballungszentren innerhalb von Österreich und Deutschland, wobei der Anteil an Österreichischen Immobilien mindestens 51 % beträgt. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Wohnflächen einerseits sowie auf Gewerbeflächen (Büro und Retail) andererseits. Insgesamt soll der Anteil an wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden überwiegen.

Änderungen dieser Veranlagungsstrategie, beispielsweise aufgrund geänderter Marktlagen, oder ein vorübergehender Überhang an gewerblich genutzten Immobilien sind möglich.

Es werden stabile, regelmäßige Mieteinnahmen sowie geringe Wertschwankungen der Immobilien angestrebt. Um ein ertrags- und risikoausgewogenes Portfolio zu ermöglichen, soll eine entsprechende Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern erfolgen.

Der Erwerb von Veranlagungsinstrumenten ist nur einheitlich für den ganzen Immobilienfonds und nicht für eine einzelne Anteilsgattung oder eine Gruppe von Anteilsgattungen zulässig.

Veranlagungsinstrumente

Die nachfolgenden Veranlagungsinstrumente werden unter Einhaltung des obig angeführten Veranlagungsschwerpunkts für das Fondsvermögen erworben bzw. veräußert.

Immobilien

Nachstehende in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Vermögenswerte dürfen erworben werden:

1. bebaute Grundstücke;
2. Grundstücke im Zustand der Bebauung, wenn nach den Umständen mit einem Abschluss der Bebauung in angemessener Zeit zu rechnen ist und die Aufwendungen für die Grundstücke zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke im Zustand der Bebauung gemäß dieser Ziffer insgesamt 40% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreiten;
3. unbebaute Grundstücke, die für eine alsbaldige eigene Bebauung bestimmt und geeignet sind, wenn zur Zeit des Erwerbs ihr Wert zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen unbebauten Grundstücke insgesamt 30% des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigt;

4. Baurechte, Superädifikate im Sinne von § 435 ABGB, Miteigentum sowie Wohnungseigentum unter Berücksichtigung der in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen.

Der Immobilienfonds muss aus mindestens 10 Immobilien bestehen.

Keiner der Vermögenswerte darf zur Zeit des Erwerbs den Wert von 20 % des Wertes des Immobilienfonds übersteigen.

Für den Immobilienfonds dürfen, wenn ein dauernder Ertrag zu erwarten ist, auch folgende Gegenstände erworben werden:

- andere in Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder in Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, Baurechte sowie Rechte in der Form des Wohnungseigentums, Miteigentums und Baurechts, sofern der Wert dieser Grundstücke und Rechte zum Zeitpunkt des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke und Rechte dieser Art 10% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet.
- außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union oder außerhalb der Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum belegene Grundstücke, sofern der Wert dieser Immobilien zur Zeit des Erwerbs zusammen mit dem Wert der bereits in dem Immobilienfonds befindlichen Grundstücke dieser Art 20% des Wertes des Immobilienfonds nicht überschreitet. Innerhalb der Grenze von 20% sind zusätzlich die in Ziffer 2 und 3 genannten Wertgrenzen, mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Wertes des Immobilienfonds der Wert der Grundstücke tritt, zu beachten.

Es dürfen auch Gegenstände erworben werden, die zur Bewirtschaftung der Vermögenswerte des Immobilienfonds erforderlich sind.

Die Veräußerung der Immobilien ist nur zulässig, wenn die Gegenleistung den von den Sachverständigen ermittelten Wert nicht oder nur unwesentlich unterschreitet.

Grundstücks-Gesellschaften

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Grundstücks-Gesellschaften gemäß ImmoInvFG erwerben und halten. Der Wert aller Beteiligungen (inklusive allfälliger Darlehensforderungen) an Grundstücks-Gesellschaften, an denen die KAG für Immobilien für Rechnung des Immobilienfonds beteiligt ist, darf 49 % des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen. Sofern die KAG für Immobilien bei der Grundstücks-Gesellschaft nicht über die für eine Änderung der Satzung erforderliche Stimmen- und Kapitalmehrheit verfügt, darf der Wert der Beteiligungen 20% des Wertes des Immobilienfonds nicht übersteigen.

Die KAG für Immobilien darf darüber hinaus für Rechnung des Immobilienfonds Beteiligungen an Gesellschaften, die ausschließlich die Stellung eines unbeschränkt haftenden Gesellschafters an einer Grundstücksgesellschaft einnehmen, erwerben und halten. Derartige Beteiligungen sind auf die oben erwähnte maximale 49% Beteiligungsgrenze anzurechnen.

Liquide Vermögenswerte

Die KAG für Immobilien kann für einen Immobilienfonds folgende Vermögenswerte bis zu 49% des Fondsvermögens halten bzw. erwerben:

1. Bankguthaben;
2. Geldmarktinstrumente;
3. Anteile an Organismen zur gemeinsamen Veranlagung in Wertpapieren (OGAW) gemäß Investmentfondsgesetz 2011 („InvFG“) oder an Alternativen Investmentfonds (AIF) gemäß § 163 InvFG („Spezialfonds“), die nach den Fondsbestimmungen ausschließlich direkt oder indirekt in die in den Ziffern 1, 2 und 4 genannte Vermögenswerte veranlagen dürfen;
4. Teilschuldverschreibungen, Kassenobligationen, Wandelschuldverschreibungen, Pfandbriefe, Kommunalschuldverschreibungen und Bundesschatzscheine mit einer jeweiligen Restlaufzeit von längstens fünf Jahren, sofern die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit bis zum Kapitaltilgungszeitpunkt dieser im Fondsvermögen gehaltenen Vermögenswerte längstens drei Jahre beträgt;
5. Wertpapiere, die an einer Börse in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum zum amtlichen Markt zugelassen sind, soweit diese Wertpapiere insgesamt einen Betrag von 5% des Fondsvermögens nicht überschreiten.

Die KAG für Immobilien hat vom Fondsvermögen des Immobilienfonds einen Betrag, der mindestens 10% des Fondsvermögens (ohne Erträge) entspricht, in liquide Vermögenswerte gemäß Ziffer 1 bis 4 zu halten.

Dem wird auch entsprochen, wenn die KAG für Immobilien für den Immobilienfonds eine schriftliche Vereinbarung mit einem Kreditinstitut oder einem Versicherungsunternehmen, je mit Sitz in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum, geschlossen hat, die den Vertragspartner verpflichtet, bei Aufforderung durch die KAG für Immobilien Anteile des Immobilienfonds im Gegenwert bis zur in den Fondsbestimmungen festgelegten Mindestliquidität zu erwerben, um dem Immobilienfonds die notwendige Liquidität zur Verfügung zu stellen.

Neben den Erträgen dürfen Bankguthaben bis zu einer Höhe von 20% des Fondsvermögens bei derselben Kreditinstitutsgruppe (§ 30 BWG) als Schuldner gehalten werden.

Pensionsgeschäfte

Nicht anwendbar.

Wertpapierleihe

Nicht anwendbar.

Derivative Instrumente

Für den Immobilienfonds dürfen derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG zur Absicherung der Vermögensgegenstände und zur Fixierung von Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien, die in den folgenden 24 Monaten fällig werden, erworben werden.

Als derivative Instrumente gemäß ImmoInvFG gelten abgeleitete Finanzinstrumente (Derivate), einschließlich gleichwertiger bar abgerechneter Instrumente, die

- an einem geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, oder
- an einem anderen anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Mitgliedstaates der Europäischen Union, oder
- eines Vertragsstaates des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum gehandelt werden, oder
- an einer Wertpapierbörse eines Drittlandes amtlich notiert, oder
- an einem anerkannten, geregelten, für das Publikum offenen und ordnungsgemäß funktionierenden Wertpapiermarkt eines Drittlandes gehandelt werden.

Weiters können auch abgeleitete Finanzinstrumente, die nicht an einer Börse oder einem geregelten Markt gehandelt werden (OTC-Derivate), wie etwa Zinsswaps und Devisenswaps, eingesetzt werden, sofern:

- die Gegenparteien bei Geschäften mit OTC-Derivaten einer Aufsicht unterliegende Institute der Kategorien sind, die von der Finanzmarktaufsichtsbehörde durch Verordnung zugelassen wurden, und
- die OTC-Derivate einer zuverlässigen und überprüfbaren Bewertung auf Tagesbasis unterliegen und jederzeit auf Initiative der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien zum angemessenen Zeitwert veräußert, liquidiert oder durch ein Gegengeschäft glattgestellt werden können.

Die KAG für Immobilien hat ein Verfahren zu verwenden, das eine präzise und unabhängige Bewertung des jeweiligen Wertes der OTC-Derivate erlaubt.

Das Ausfallrisiko bei Geschäften des Immobilienfonds mit OTC-Derivaten darf folgende Sätze nicht überschreiten:

- wenn die Gegenpartei ein Kreditinstitut ist, 10% des Fondsvermögens,
- andernfalls 5% des Fondsvermögens.

Als Basiswerte müssen sämtliche derivativen Instrumente, Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Vermögensgegenstände sowie Beteiligungen gemäß ImmoInvFG oder Finanzindizes, Zinssätze, Wechselkurse oder Währungen aufweisen, in welche der Immobilienfonds gemäß den in seinen Fondsbestimmungen genannten Anlagezielen investieren darf.

Risiko-Messmethode des Immobilienfonds

Der Immobilienfonds wendet den Commitment Ansatz an.

Der Commitment Wert wird gemäß dem 3. Hauptstück der 4. Derivate-Risikoberechnungs- und MeldeV idgF ermittelt.

Kreditaufnahme

Gemäß § 5 Abs. 2 ImmoInvFG ist die Kreditaufnahme und Belastung von Immobilien sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf die Immobilien beziehen, zulässig, wenn dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung geboten ist, und wenn die Depotbank der Kreditaufnahme und der Belastung zustimmt. Diese Voraussetzungen gelten nicht für die Aufnahme kurzfristiger Kredite gemäß § 4 Abs. 3 ImmoInvFG.

Die Verpfändung, Sicherungsübereignung, Abtretung oder sonstige Belastung von oben genannten Vermögenswerten des Immobilienfonds ist im Ausmaß dieser Bestimmung möglich.

Diese Kreditaufnahme und diese Belastung dürfen insgesamt 50% der Verkehrswerte der Immobilien nicht überschreiten.

Kurzfristige Kredite sind bei der Berechnung dieser Grenze anzurechnen und mindern die Zulässigkeit der Kreditaufnahme und Belastbarkeit entsprechend.

Kurzfristige Kredite

Die KAG für Immobilien darf für Rechnung des Immobilienfonds kurzfristige Kredite bis zur Höhe von 10 % des Fondsvermögens aufnehmen.

Hebelfinanzierung gemäß AIFMG

Hebelfinanzierung wird verwendet. Nähere Angaben finden sich im Prospekt inklusive der „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (nachstehend „Prospekt“) (Abschnitt II. Punkt 10.2.).

Artikel 3a Liquiditätsmanagement-Instrumente

Zur Wahrung der Interessen der Anteilinhaber hat die Kapitalanlagegesellschaft folgende Liquiditätsmanagement-Instrumente vorgesehen:

Rücknahmebeschränkung und Verlängerung der Kündigungsfrist. Ein zeitgleicher Einsatz ausgewählter Liquiditätsmanagement-Instrumente ist zulässig, wenn dies zur Wahrung der Interessen der Anleger erforderlich ist.

Eine Rücknahmebeschränkung kann vorübergehend unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse und erwarteter Zahlungsströme aktiviert werden.

Die Kapitalanlagegesellschaft kann die Rücknahmefrist (Kündigungsfrist) vorübergehend verlängern. Dies berührt nicht die Rücknahmefrequenz.

Artikel 4 Rechnungslegungs- und Bewertungsstandards

Rechnungslegung

- Transaktionen, die der Immobilienfonds eingeht (z.B. Käufe und Verkäufe von Immobilien oder Wertpapieren), Erträge sowie der Ersatz von Aufwendungen werden möglichst zeitnahe, geordnet und vollständig verbucht.
- Nebenkosten im Zuge der Anschaffung einer Immobilie bzw. einer Projektentwicklung werden für die jeweilige Immobilie oder Grundstücks-Gesellschaft ab dem Jahr der Einbuchung im Fondsvermögen über einen Zeitraum von zehn Jahren gleichmäßig verteilt dem Fondsvermögen angelastet. Die KAG für Immobilien kann diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Behaltdauer der Immobilie verkürzen, wenn dies die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters erfordert und der Wahrung der Interessen der Anteilinhaber dient.
- Insbesondere Verwaltungsgebühren und Zinserträge sowie Erträge und Aufwendungen aus der Immobilienbewirtschaftung werden über die Rechnungsperiode zeitlich abgegrenzt verbucht.

Bewertung Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften

Für die Bewertung sind von der KAG für Immobilien mindestens zwei von ihr und der Depotbank unabhängige, fachlich geeignete Sachverständige für das Fachgebiet der Immobilienschätzung und -bewertung beizuziehen.

Die Bestellung der Sachverständigen erfolgt durch die Geschäftsleitung der KAG für Immobilien im Einvernehmen mit der Depotbank und mit Zustimmung des Aufsichtsrates der KAG für Immobilien.

Die Bewertung hat nach den allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen und mindestens einmal jährlich zu erfolgen, jedenfalls aber bei Erwerb, Veräußerung oder Belastung der Immobilien, bei Anordnung einer Bewertung durch die Depotbank aus besonderem Anlass, oder wenn anzunehmen ist, dass der Wert der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 10% abweicht.

Den jeweiligen Berechnungen für die Wertermittlung des Immobilienfonds und seiner Anteile ist der arithmetische Mittelwert der zum gleichen Stichtag erfolgten Bewertungen der zwei oder mehreren Sachverständigen zu Grunde zu legen.

Bei einer Beteiligung an Grundstücks-Gesellschaften hat die KAG für Immobilien die im Jahresabschluss oder der Vermögensaufstellung der Grundstücks-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien mit dem Wert anzusetzen, der von mindestens zwei Immobilien-Sachverständigen festgestellt wurde. Die Sachverständigen haben die Immobilien vor Erwerb der Beteiligung an der Grundstücks-Gesellschaft und danach mindestens einmal jährlich zu bewerten sowie neu zu erwerbende Immobilien vor ihrem Erwerb und wenn anzunehmen ist, dass der Wert der Immobilien von der zuletzt erstellten Bewertung um mehr als 5% abweicht. Die sonstigen Vermögensgegenstände der Grundstücks-Gesellschaft sind ebenso wie die sonstigen Vermögensgegenstände des Immobilienfonds zu bewerten. Die aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten sind von diesen Werten abzuziehen.

Bewertung liquider Vermögenswerte

Die Kurswerte der einzelnen Vermögenswerte werden wie folgt ermittelt:

Der Wert von Vermögenswerten, welche an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt werden, wird grundsätzlich auf der Grundlage des letzten verfügbaren Kurses ermittelt.

Sofern ein Vermögenswert nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, oder sofern für einen Vermögenswert, welcher an einer Börse oder an einem anderen geregelten Markt notiert oder gehandelt wird, der Kurs den tatsächlichen Marktwert nicht angemessen widerspiegelt, wird auf die Kurse zuverlässiger Datenprovider oder alternativ auf Marktpreise gleichartiger Wertpapiere oder andere anerkannte Bewertungsmethoden zurückgegriffen.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR.

Berechnungsmethode NAV

Der Gesamtwert des Immobilienfonds ist aufgrund der nicht länger als ein Jahr zurückliegenden Bewertung der Immobilien und Grundstücks-Gesellschaften und der jeweiligen (Kurs-)Werte der zu ihm gehörigen Wertpapiere, Geldmarktinstrumente, Investmentfonds und Bezugsrechte, zuzüglich des Wertes der zum Immobilienfonds gehörenden Finanzanlagen, Geldbeträge, Guthaben, Forderungen und sonstigen Rechte, abzüglich Verbindlichkeiten durch die Depotbank, zu ermitteln.

Der Wert der Anteile wird von der Depotbank jedes Mal dann ermittelt, wenn eine Ausgabe oder Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Die Berechnung des Anteilswertes erfolgt in EUR, wobei auf den nächsten Cent abgerundet wird.

Artikel 5 Modalitäten der Ausgabe und Rücknahme

Ausgabe und Ausgabeaufschlag

Die Depotbank hat den Ausgabepreis der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Ausgabe der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem Anteilswert zuzüglich eines Aufschlages pro Anteil in Höhe von bis zu 3,5 % zur Deckung der Ausgabekosten der KAG für Immobilien, aufgerundet auf den nächsten Cent.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung des Ausgabeaufschlags vorzunehmen.

Die Ausgabe der Anteile ist grundsätzlich nicht beschränkt, die KAG für Immobilien behält sich jedoch vor, die Ausgabe von Anteilscheinen vorübergehend oder vollständig einzustellen.

Rücknahme und Rücknahmeabschlag

Die Depotbank hat den Rücknahmepreis der Anteile jedes Mal dann zu veröffentlichen, wenn eine Rücknahme der Anteile stattfindet, mindestens aber zweimal im Monat.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem Anteilswert. Es fällt kein Rücknahmeabschlag an.

Auf Verlangen eines Anteilinhabers ist diesem sein Anteil an dem Immobilienfonds zum jeweiligen Rücknahmepreis gegen Rückgabe des Anteilscheines auszus zahlen.

Die Auszahlung des Rücknahmepreises sowie die Errechnung und Veröffentlichung des Rücknahmepreises kann vorübergehend unterbleiben und vom Verkauf von Vermögenswerten sowie vom Eingang des Verwertungserlöses abhängig gemacht werden, wenn außergewöhnliche Umstände vorliegen, die dies unter Berücksichtigung berechtigter Interessen der Anteilinhaber erforderlich erscheinen lassen.

Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere zur Zahlung des Rücknahmepreises und zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen laufenden Bewirtschaftung nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen.

Reichen nach Ablauf einer Frist von zwölf Monaten nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme die Bankguthaben und der Erlös gehaltener Wertpapiere nicht aus, so sind Vermögenswerte zu veräußern. Bis zu einer Veräußerung dieser Vermögenswerte zu angemessenen Bedingungen kann die KAG für Immobilien die Rücknahme bis zu 24 Monate nach Vorlage des Anteilscheines zur Rücknahme verweigern. Nach Ablauf dieser Frist darf die KAG für Immobilien Vermögenswerte beleihen, wenn das erforderlich ist, um Mittel zur Rücknahme der Anteilscheine zu beschaffen. Sie ist verpflichtet, diese Belastungen durch Veräußerung von Vermögenswerten des Immobilienfonds oder in sonstiger Weise abzulösen, sobald dies zu angemessenen Bedingungen möglich ist.

Artikel 6 Rechnungsjahr und Vorscheurechnung

Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr des Immobilienfonds ist die Zeit vom 01.05. bis zum 30.04. des nächsten Kalenderjahres.

Grundsätze der Vorscheurechnung

Für die Berechnung der Rentabilität wird die voraussichtliche Entwicklung der Vermögensgegenstände unter Berücksichtigung der spezifischen Eigenschaften der einzelnen Veranlagungsinstrumente (bei Immobilien insbesondere Lage, Größe und Nutzungsart) betrachtet.

Artikel 7 Anteilsgattungen und Ertragnisverwendung

Für den Immobilienfonds können Ausschüttungsanteilscheine und/oder Thesaurierungsanteilscheine mit KEST-Abzug ausgegeben werden.

Für diesen Immobilienfonds können verschiedene Gattungen von Anteilscheinen ausgegeben werden. Die Bildung der Anteilsgattungen sowie die Ausgabe von Anteilen einer Anteilsgattung liegen im Ermessen der KAG für Immobilien.

Ertragnisverwendung bei Ausschüttungsanteilscheinen (Ausschütter)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge (Bewirtschaftungs-, Aufwertungs-, Wertpapier- und Liquiditätsgewinne) sind nach Deckung der Kosten nach dem Ermessen der KAG für Immobilien ab 01.07. des folgenden Rechnungsjahres auszuschütten, soweit sie nicht für künftige Instandsetzungen von Gegenständen des Fondsvermögens erforderlich sind; der Rest wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Ertragnisverwendung bei Thesaurierungsanteilscheinen mit KEST-Abzug (Thesaurierer)

Die während des Rechnungsjahres vereinnahmten Erträge nach Deckung der Kosten werden nicht ausgeschüttet. Es ist bei Thesaurierungsfondsanteilscheinen ab 01.07. ein gemäß ImmoInvFG ermittelter Betrag auszus zahlen, der zutreffendenfalls zur Deckung einer auf den ausschüttungsgleichen Ertrag des Anteilscheines entfallenden Kapitalertragsteuerabfuhrpflicht zu verwenden ist.

Artikel 8 Verwaltungsgebühr, Ersatz von Aufwendungen, Abwicklungsgebühr

Die KAG für Immobilien erhält für ihre Verwaltungstätigkeit eine jährliche Vergütung bis zu einer Höhe von 0,85 % des Fondsvermögens, die auf Grund der Monatsendwerte errechnet wird.

Die KAG für Immobilien hat weiters Anspruch auf Ersatz aller durch die Verwaltung entstandenen Aufwendungen.

Es liegt im Ermessen der KAG für Immobilien eine Staffelung der Verwaltungsgebühr vorzunehmen.

Die Kosten bei Einführung neuer Anteilsgattungen für bestehende Sondervermögen werden zu Lasten der Anteilspreise der neuen Anteilsgattungen in Rechnung gestellt.

Für sonstige Dienstleistungen im Rahmen von Transaktionen kann die KAG für Immobilien jeweils eine einmalige Vergütung (i) bei Immobilien von bis zu 1 % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, (ii) bei Grundstücks-Gesellschaften von bis zu 1 % des Immobilientransaktionswertes beanspruchen.

Bei von der KAG für Immobilien durchgeführten Projektentwicklungen kann eine Vergütung von bis zu 2 % der Kosten der Projektentwicklungskosten eingehoben werden.

Für ihre Tätigkeiten erhält die Depotbank eine jährliche Vergütung von bis zu 0,1 % des Fondsvermögens, die diese auf Basis der Monatsendwerte anteilig verrechnet.

Bei Abwicklung des Immobilienfonds erhält die abwickelnde Stelle eine Vergütung von 2 % des Fondsvermögens.

Die Abwicklung des Fondsvermögens erfolgt gemäß den Bestimmungen des ImmoInvFG.

Artikel 9 Bereitstellung von Informationen an die Anleger

Der Prospekt einschließlich der Fondsbestimmungen und der Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG, die Rechenschafts- und Halbjahresberichte, die Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie sonstige Informationen (einschließlich Angaben zu Interessenkonflikten) werden dem Anleger elektronisch auf der Homepage der KAG für Immobilien www.ersteimmobilien.at zur Verfügung gestellt.

Nähere Angaben und Erläuterungen zu diesem Immobilienfonds finden sich im Prospekt.

Anhang**Liste der Börsen mit amtlichem Handel und von organisierten Märkten
(Version November 2025)****1. Börsen mit amtlichem Handel und organisierten Märkten in den Mitgliedstaaten des EWR sowie Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR, die als gleichwertig mit geregelten Märkten gelten**

Jeder Mitgliedstaat hat ein aktuelles Verzeichnis der von ihm genehmigten Märkte zu führen. Dieses Verzeichnis ist den anderen Mitgliedstaaten und der ESMA zu übermitteln. Die ESMA veröffentlicht ein Verzeichnis aller geregelten Märkte auf ihrer Website und aktualisiert es regelmäßig.

1.1. Das aktuell gültige Verzeichnis der geregelten Märkte finden Sie unter:

https://registers.esma.europa.eu/publication/searchRegister?core=esma_registers_upreg

Zum Öffnen des Verzeichnisses in der Spalte links unter „Entity Type“ die Einschränkung auf „Regulated market“ auswählen und auf „Search“ (bzw. auf „Show table columns“ und „Update“) klicken. Der Link kann durch die ESMA geändert werden.

1.2. Gemäß § 67 Abs. 2 Z. 2 InvFG anerkannte Märkte im EWR:

Märkte im EWR, die von den jeweils zuständigen Aufsichtsbehörden als anerkannte Märkte eingestuft werden.

2. Börsen in europäischen Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten des EWR

2.1.	Bosnien Herzegowina:	Sarajevo, Banja Luka
2.2.	Kanalinseln:	The International Stock Exchange (TISE)
2.3.	Montenegro:	Podgorica
2.4.	Russland:	Moscow Exchange
2.5.	Schweiz:	SIX Swiss Exchange AG, BX Swiss AG
2.6.	Serbien:	Belgrad
2.7.	Türkei:	Istanbul (betr. Stock Market nur „National Market“)
2.8.	Vereinigtes Königreich Großbritannien und Nordirland:	Cboe Europe Equities Regulated Market – Integrated Book Segment, London Metal Exchange, Cboe Europe Equities Regulated Market – Reference Price Book Segment, Cboe Europe Equities Regulated Market – Off-Book Segment, London Stock Exchange Regulated Market (derivatives), NEX

Exchange Main Board (non-equity), London Stock Exchange Regulated Market, NEX Exchange Main Board (equity), Euronext London Regulated Market, ICE FUTURES EUROPE, ICE FUTURES EUROPE - AGRICULTURAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - FINANCIAL PRODUCTS DIVISION, ICE FUTURES EUROPE - EQUITY PRODUCTS DIVISION und Gibraltar Stock Exchange

3. Börsen in außereuropäischen Ländern

3.1.	Australien:	Sydney, Hobart, Melbourne, Perth
3.2.	Argentinien:	Buenos Aires
3.3.	Brasilien:	Rio de Janeiro, Sao Paulo
3.4.	Chile:	Santiago
3.5.	China:	Shanghai Stock Exchange, Shenzhen Stock Exchange
3.6.	Hongkong:	Hongkong Stock Exchange
3.7.	Indien:	Mumbai National Stock Exchange of India Limited (NSE) India International Exchange (IFSC)
3.8.	Indonesien:	Jakarta
3.9.	Israel:	Tel Aviv
3.10.	Japan:	Tokyo, Osaka, Nagoya, Fukuoka, Sapporo
3.11.	Kanada:	Toronto, Vancouver, Montreal
3.12.	Kolumbien:	Bolsa de Valores de Colombia
3.13.	Korea:	Korea Exchange (Seoul, Busan)
3.14.	Malaysia:	Kuala Lumpur, Bursa Malaysia Berhad
3.15.	Mexiko:	Mexiko City
3.16.	Neuseeland:	Wellington, Auckland
3.17.	Peru:	Bolsa de Valores de Lima
3.18.	Philippinen:	Philippine Stock Exchange
3.19.	Singapur:	Singapur Stock Exchange
3.20.	Südafrika:	Johannesburg
3.21.	Taiwan:	Taipei
3.22.	Thailand:	Bangkok
3.23.	USA:	New York, NYCE American, New York Stock Exchange (NYSE), Philadelphia, Chicago, Boston, Cincinnati, Nasdaq
3.24.	Venezuela:	Caracas
3.25.	Vereinigte Arabische Emirate:	Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

4. Organisierte Märkte in Ländern außerhalb der Mitgliedstaaten der Europäischen Union

4.1.	Japan:	Over the Counter Market
4.2.	Kanada:	Over the Counter Market
4.3.	Korea:	Over the Counter Market
4.4.	Schweiz:	Over the Counter Market der Mitglieder der International Capital Market Association (ICMA), Zürich
4.5.	USA:	Over the Counter Market (unter behördlicher Beaufsichtigung wie z.B. durch SEC, FINRA)

5. Börsen mit Futures und Options Märkten

5.1.	Argentinien:	Bolsa de Comercio de Buenos Aires
5.2.	Australien:	Australian Options Market, Australian Securities Exchange (ASX)
5.3.	Brasilien:	Bolsa Brasileira de Futuros, Bolsa de Mercadorias & Futuros, Rio de Janeiro Stock Exchange, Sao Paulo Stock Exchange
5.4.	Hongkong:	Hong Kong Futures Exchange Ltd.
5.5.	Japan:	Osaka Securities Exchange, Tokyo International Financial Futures Exchange, Tokyo Stock Exchange
5.6.	Kanada:	Montreal Exchange, Toronto Futures Exchange
5.7.	Korea:	Korea Exchange (KRX)
5.8.	Mexiko:	Mercado Mexicano de Derivados
5.9.	Neuseeland:	New Zealand Futures & Options Exchange
5.10.	Philippinen:	Manila International Futures Exchange
5.11.	Singapur:	The Singapore Exchange Limited (SGX)
5.12.	Südafrika:	Johannesburg Stock Exchange (JSE), South African Futures Exchange (SAFEX)
5.13.	Türkei:	TurkDEX
5.14.	USA:	NYSE American, Chicago Board Options Exchange, Chicago Board of Trade, Chicago Mercantile Exchange, Comex, FINEX, ICE Future US Inc. New York, Nasdaq, New York Stock Exchange, Boston Options Exchange (BOX)

Wichtige rechtliche Hinweise: Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Bitte lesen Sie den Prospekt des OGAW-Fonds oder „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ des Alternative Investment Fonds und das Basisinformationsblatt (BIB), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der „Prospekt und Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ (Prospekt) und das Basisinformationsblatt der ERSTE Immobilien KAG werden entsprechend den Bestimmungen des Alternative Investmentfonds Manager-Gesetz (AIFMG) BGBl. I Nr. 135/2013 iVm dem ImmoInvFG BGBl. Nr. 80/2003 idjF erstellt und auf der Homepage der ERSTE Immobilien KAG www.ersteimmobilien.at veröffentlicht.

Der Prospekt sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.ersteimmobilien.at jeweils in der Rubrik „Pflichtveröffentlichungen“ abrufbar und stehen der interessierten Anleger:in kostenlos am Sitz der ERSTE Immobilien KAG (Verwaltungsgesellschaft, AIFM) sowie am Sitz der Erste Group Bank AG (Depotbank bzw. Verwahrstelle) zur Verfügung.

Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen das Basisinformationsblatt erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.ersteimmobilien.at ersichtlich.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, der steuerlichen Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Bitte beachten Sie, dass eine Veranlagung in Wertpapiere neben den geschilderten Chancen auch Risiken birgt.

Irrtümer und Druckfehler vorbehalten.

Impressum

Medieninhaberin und Herstellerin: ERSTE Immobilien KAG, Am Belvedere 1, 1100 Wien
service@ersteimmobilien.at / www.ersteimmobilien.at / Verlags- und Herstellungsort: Wien